



**GEMEENTE
LOSSER**

Bestemmingsplan

**Zoeker Esch – De Pol 1997,
partiële herziening Ketelhuis Van Heek**

Februari 2013

Voorontwerp



Bestemmingsplan

Zoeker Esch – De Pol 1997, partiële herziening Ketelhuis Van Heek



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HISTORISCHE, HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.3	GEWENSTE SITUATIE.....	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER.....	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	ALGEMEEN	19
4.2	GELUID	19
4.3	BODEMKWALITEIT.....	19
4.4	LUCHTKWALITEIT	19
4.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	20
4.6	MILIEUZONERING	21
4.7	FLORA & FAUNA	23
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	24
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	25
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF.....	26
6.1	VIGEREND BELEID.....	26
6.2	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
7.1	INLEIDING.....	28
7.2	OPZET VAN DE REGELS	28
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	29
7.4	HANDHAVING	29
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	32
9.1	INSPRAAK	32
9.2	VOOROVERLEG.....	32
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		33
BIJLAGE 1	WATERTOETS: GEEN WATERSCHAPSBELANG	34

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op industrieterrein De Pol in Losser is het voormalige ketelhuis van textiel fabriek Van Heek aanwezig. Het Ketelhuis betreft een industrieel bouwwerk bestaande uit drie rijksmonumenten; het ketelhuis, de kolenbunker en de schoorsteen. De gemeente Losser heeft in 2008 het bouwwerk verkocht aan de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van industrieel erfgoed (BOEi).

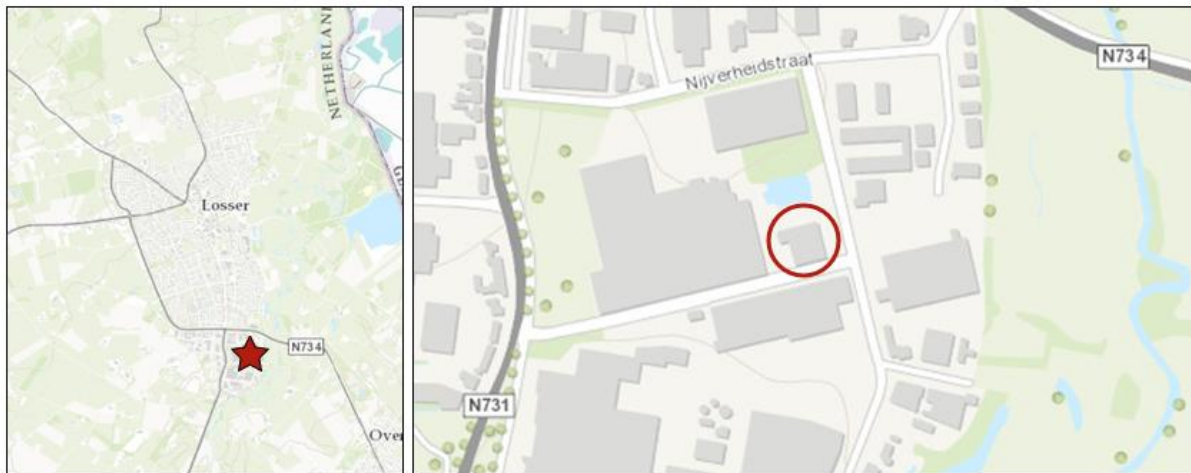
De nieuwe eigenaar heeft vervolgens in 2011 het gebouw volledig casco gerestaureerd. Na voltooiing van de restauratiewerkzaamheden is geprobeerd om het voormalige ketelhuis te verhuren als bedrijfsverzamelgebouw voor kleine zelfstandigen in de ambachtelijke of dienstverlenende sfeer. Het gebouw staat echter sindsdien leeg.

Een gegadigde heeft zich gemeld die voornemens is om een kringloopwinkel in het gebouw te vestigen. Het voornemen is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voor de uitvoering van het gewenste plan is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Pol 37-41, binnen de bebouwde kom, ten zuiden van het centrumgebied van Losser. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Losser weer en ten opzichte van de directe omgeving. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied in de kern Losser (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

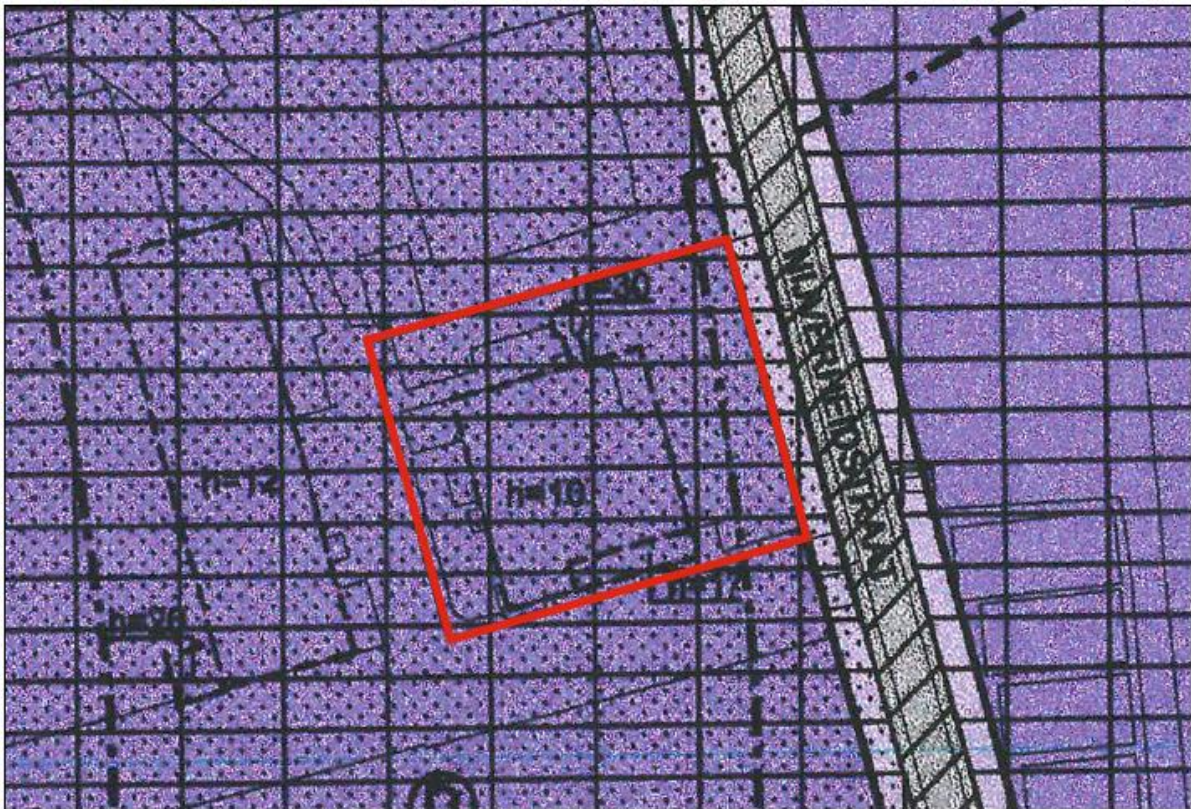
Het bestemmingsplan ‘Zoeker Esch – De Pol 1997, partiële herziening Ketelhuis Van Heek’ bestaat, naast deze toelichting met bijbehorende bijlagen, uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.10PH001-0202);
- regels.

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

1.4 Planologisch regiem

De locatie valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan “De Zoeker Esch – De Pol 1997”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Losser op 29 januari 1998 vastgesteld. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2. Uitsnede van het geldend bestemmingsplan “De Zoeker Esch – De Pol 1997” (Bron: Gemeente Losser)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het ambachtelijke, groothandels-, nijverheids- en/of industriële bedrijf met de daarbij behorende gebouwen andere-bouwwerken, erven, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en watergangen. Gezien het feit dat het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding “Zone D” zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de categorieën 1,2 en 3 van de bedrijvenlijst. Onder voorwaarden zijn bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 4 tevens toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 80% mag bedragen. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter danwel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven. Binnen het plangebied zijn drie aanduidingen opgenomen. Voor de schoorsteen geldt maximaal 30 meter, voor de kolenbunkers maximaal 17 meter en voor de overige bebouwing (groot deel van het ketelhuis) maximaal 10 meter. Daarnaast zijn er regels gesteld ten aanzien van de afstand tussen bedrijfsgebouwen tot enige (openbare) perceelsgrens. Andere-bouwwerken zijn in de gehele bestemmingsvlak toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer dan zes meter mag bedragen.

Het gebruiken van het pand als kringloopwinkel is, gezien de detailhandelsactiviteiten, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische, huidige en gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- omgevingsthema’s de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op het wateraspect.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Historische, huidige en gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt allereerst in gegaan op de historische ontwikkeling van Losser en de opkomst van de textielindustrie. Vervolgens wordt de huidige en gewenste situatie in het plangebied beschreven.

2.1 Historische ontwikkeling

De gemeente Losser is in 1811 ontstaan door afscheiding van het Richterambt Oldenzaal. De gemeente Losser bestond uit het zuidoostelijke deel van het landgericht Oldenzaal en omvatte aanvankelijk alleen de marke Losser met het gelijkmatige dorp. Pas per 1 juli 1818 kreeg de gemeente Losser veel van het huidige grondgebied, toen de marken Berghuizen, Beuningen en De Lutte werden onttrokken aan de gemeente Oldenzaal en bij de gemeente Losser werden gevoegd. De verwevenheid met de gemeente Oldenzaal zou nog lange tijd blijven.

In Losser zou de textielindustrie een prominente rol gaan spelen, net zoals in andere delen van Twente. Hierdoor werd er veel werkgelegenheid gecreëerd wat ervoor zorgde dat veel arme gezinnen uit Noord Nederland in gemeente Losser kwamen wonen, voornamelijk Overdinkel en de Glane. Naast de Nederlandse textiel fabrieken van onder andere Van Heek, Menko, Gelderman en Molkenboer, kozen ook veel arbeiders voor fabrieken in het Duitse Gronau. Velen vestigden zich dan ook in Gronau.

Tot 1926 was er in Losser nauwelijks sprake van textielindustrie. Er was nog een kleine weverij van Oldenkotte met de naam “Eerste Lossersche Electriche Weverij” uit 1920, maar was in vergelijking tot andere weverijen in de omgeving veel kleiner van omvang. In 1926 is de Van Heek-fabriek in Losser, in opdracht van Ludwig van Heek en zijn zoon Helmich Jan Paul van Heek, gebouwd naar ontwerp van de Enschedese architect Arend Beltman. In de fabriek werd hoofdzakelijk weefgarens, tricotgarens en verbandgaas geproduceerd. Het voormalige Ketelhuis maakte onderdeel uit van het textielcomplex.

Het ontstaan van een grote textiel fabriek in Losser was de aanwezigheid van een spoorlijn. Deze lag er al vanaf 1903 en betreft de tramlijn Oldenzaal, Losser, Gronau (D). De fabriek had direct aansluiting op de tramlijn waarover de kolen en katoen werden aangevoerd.

Men is in 1935 gestopt met reizigersvervoer. Wat het goederenvervoer betreft, heeft Van Heek zich erg ingespannen om deze te laten voortbestaan. Tot 1942 is dit gelukt, totdat de lijn in 1942 werd opgebroken en naar het Oostfront is verdwenen. Dit op last van de bezetter. Van Heek heeft na die opbraak bij het gemeentebestuur aangegeven om na de oorlog zo spoedig mogelijk weer over een tramlijn te kunnen beschikken. Naar aanleiding hiervan kwam er een tramlijn van Losser naar Glanerbrug. De eerste goederentrein op deze nieuwe lijn arriveerde bij Van Heek op 20 juli 1949. Naarmate de jaren verstreken daalde het vervoer op de lijn en werd besloten om het op te heffen. Eind januari 1975 was (vrijwel) alles met betrekking tot de tramlijn verwijderd.

In onderstaand figuur is de ontwikkeling van het plangebied en omgeving in de afgelopen eeuw weergegeven.



Figuur 2.1. Historische topografische kaarten uit omstreeks 1900, 1950 en 2005 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied, gelegen aan de Pol 37-41, maakt onderdeel uit van industrieterrein De Pol. Dit industrieterrein is gelegen aan de zuidzijde van kern Losser en is onlangs gerevitaliseerd.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een bassin. Deze bassin was noodzakelijk voor de stoomketels in het Ketelhuis. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door infrastructuur, te weten respectievelijk De Pol/Nijverheidsstraat en Gronausestraat. Aan de westzijde bevindt zich, aan de Gronausestraat 309, de Van Heek-fabriek (productiegebouw met watertoren). Dit gebouw maakte onderdeel uit van het textielcomplex en is tevens aangemerkt als rijksmonument. Dit pand is echter nog wel in gebruik ten behoeve van de textielindustrie.

In figuur 2.2 is een luchtfoto opgenomen met daarin weergegeven het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 2.2 Huidige situatie van het plangebied en directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.700 m². In het plangebied bevindt zich het voormalige Ketelhuis. Dit gebouw voorzag in de benodigde energie voor de textielfabriek.

Het gebouw bestaat op de begane grond uit zes ruimten, te weten: de kolenbunker, het stoomketelhuis, de economiser, het pompenlokaal, de smederij en de traforuimte. Op de verdieping bevindt zich de opslagruimte en de machinekamer. Tussen de bassin en het complex staat de schoorsteen. Het ketelhuis, de kolenbunker en de schoorsteen zijn als onderdeel van het voormalig Ketelhuis alle drie aangemerkt als rijksmonument, dit vanwege de gaafheid en vanwege het feit dat ze onderdeel uitmaakten van het fabriekcomplex Van Heek (industrieel erfgoed). De schoorsteen heeft, naast de monumentale waarde, ook een belangrijke functie als markeringspunt in de omgeving.

In 2011 is het gebouw volledig casco gerestaureerd. Na voltooiing van de restauratiewerkzaamheden is geprobeerd om het voormalige ketelhuis te verhuren als bedrijfsverzamelgebouw voor kleine zelfstandigen in de ambachtelijke of dienstverlenende sfeer. Het gebouw staat echter sindsdien leeg. De omliggende gronden zijn veelal deels verhard en deels in gebruik als gazon.

In onderstaand figuur zijn een tweetal straatbeelden opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 2.3 Foto's huidige situatie in het plangebied (Bron: BOEi)

2.3 Gewenste situatie

2.3.1 Gewenste functieverandering

In de vorige paragrafen is al ingegaan op de historische kenmerken van de directe omgeving van het plangebied en op de huidige situatie in het plangebied. In deze paragraaf wordt op het voornemen zelf ingegaan.

BOEi, de huidige eigenaar, betreft een non-profit organisatie dat zich tot doel heeft gesteld om industrieel erfgoed (rijksbeschermd monumenten) te behouden. Van belang hierbij is dat er voor monumentale gebouwen passende functies worden gevonden zodat herbestemming en duurzame exploitatie haalbaar wordt. Hiermee wordt voorkomen dat een gebouw na restauratie op termijn weer komt te vervallen.

Het ketelhuis is momenteel aangemerkt als bedrijfsverzamelgebouw voor kleine zelfstandigen in de ambachtelijke of dienstverlenende sfeer. In het gebouw is op de begane grond en op de verdieping in totaal 1.190 m² aan verhuurbare oppervlakte aanwezig. Sinds de voltooiing van de restauratiewerkzaamheden in 2011 staat het pand leeg. Recentelijk heeft een gegadigde haar voornemens kenbaar gemaakt om een kringloopwinkel in het gebouw te willen vestigen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze specifieke vorm van detailhandel niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders zodat het pand, naast de reeds toegestane bedrijfsactiviteiten, tevens mag worden gebruikt voor het exploiteren van een kringloopwinkel.

De exacte invulling van het pand is op dit moment nog niet bekend. Er zijn drie varianten opgesteld op welke wijze het pand als kringloopwinkel wordt ingericht. In onderstaande tabel zijn de drie varianten weergegeven:

Functie/Variant	Minimale variant	Middel variant	Groot variant
<u>Detailhandel</u>	25% (297,5 m ²)	25%(297,5 m ²)	50% (595,0 m ²)
<u>Opslag</u>	75% (892,5 m ²)	50% (595,0 m ²)	25% (297,5 m ²)
<u>Showroom</u>	-	25% (297,5 m ²)	25% (297,5 m ²)

Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden zodat een kringloopwinkel zich in het pand mag vestigen. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bouw mogelijkheden. Er vinden in- en uitpandig geen werkzaamheden aan het pand plaats.

2.3.2 Verkeer en parkeren

2.3.2.1 Verkeer

Wat betreft het aspect verkeer wordt opgemerkt dat het uitsluitend een verruiming van de gebruiksmogelijkheden betreft. Er worden geen nieuwe in- en uitritten ten behoeve van het voornemen aangelegd. Daarnaast zorgt het gebruik van het pand als kringloopwinkel niet tot een onevenredige toename van de verkeersgeneratie. Dit vanwege het feit dat het pand momenteel mag worden gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet leidt tot een (onevenredige) toename van het aantal verkeersbewegingen.

2.3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd conform de publicatie ‘Parkeercijfers Basis voor parkeernormering, publicatie 182’ van het CROW.

Zoals aangegeven in subparagraaf 2.3.1 is nog niet exact inzichtelijk op welke wijze de kringloopwinkel zich in het pand gaat vestigen. Daarom zijn voor de afzonderlijke activiteiten de parkeerbehoefte berekend op basis van onderstaande parkeernormen.

	Detailhandel	Showroom	Opslag
Minimaal	3,0 per 100 m ² BVO	1,0 per 100 m ² BVO	0,5 per 100 m ² BVO
Maximaal	4,5 per 100 m ² BVO	1,2 per 100 m ² BVO	0,6 per 100 m ² BVO

Uitgaande van 1.400 m² BVO en de verhoudingspercentages aangegeven in subparagraaf 2.3.1 zijn het volgende aantal parkeerplaatsen benodigd:

Minimale variant: 1,3 per 100 m² BVO resulteert in 19 parkeerplaatsen.

Middel variant: 1,4 per 100 m² BVO resulteert in 21 parkeerplaatsen.

Maximale variant: 2,2 per 100 m² BVO resulteert in 34 parkeerplaatsen.

Het perceel biedt overigens voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Wat betreft economie en vestigingsklimaat wordt een vitaal en zichzelf vernieuwende regionale economie van groot belang geacht. Er moet voldoende diverse vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn voor onder meer de kennisintensieve maakindustrie en het MKB.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven.

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

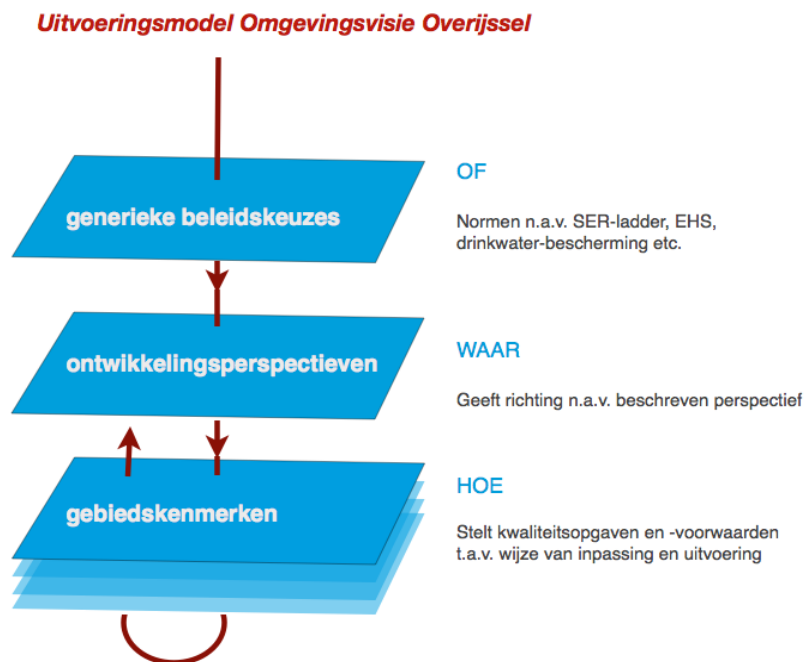
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken.

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

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

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1. *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

3.2.4.1.1 *Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op dit artikel wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling heeft betrekking op een bestaand gebouw op een binnenstedelijke locatie. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand. Hierdoor kan er een kringloopwinkel in het pand worden gevestigd. In voorliggend geval is dan ook geen enkel sprake van ruimtebeslag op de groene omgeving. Door de ontwikkeling wordt de kans op ongewenste leegstand verkleind. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed past binnen de provinciale beleidskaders om zuinig en zorgvuldig met de beschikbare (planologische) ruimte om te gaan.

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke omgeving – bedrijventerreinen'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Bedrijventerrein”

Voor dit ontwikkelingsperspectief gaat de provinciale ambitie uit van bestaande bedrijventerreinen en harde plannen. Hierbij is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieusom zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

Toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven

In de huidige situatie is het pand aangemerkt als bedrijfsverzamelgebouw voor kleine zelfstandigen in de ambachtelijke of dienstverlenende sfeer. Dit bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden zodat specifieke detailhandel, in de vorm van een kringloopwinkel, tevens is toegestaan. Een dergelijk bedrijf past goed op een bedrijventerrein. Door het voornemen wordt voorkomen dat het pand, na restauratie, door ongewenste leegstand op termijn weer komt te vervallen. Daarnaast wordt het pand door de nieuwe functie meer beleefbaar gemaakt. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan zorgt voor een passende functie in het Ketelhuis wordt de ontwikkeling in overeenstemming geacht met het ontwikkelingsperspectief ‘Bedrijventerrein’.

3.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstype “Bedrijventerreinen”. In figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3 Stedelijke laag: “Bedrijventerreinen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Bedrijventerreinen”

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een ‘no nonsense’ karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

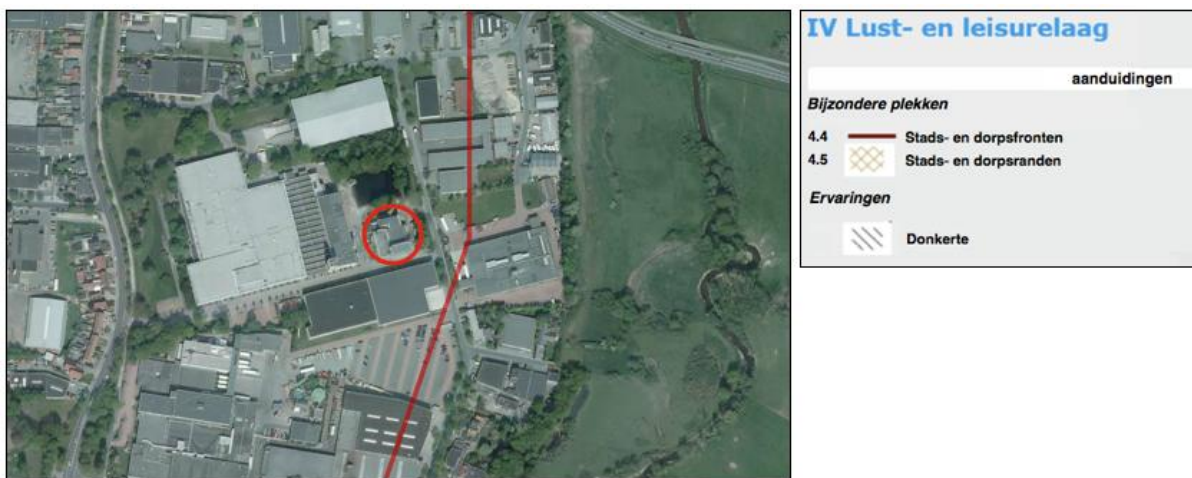
Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om in een bestaand rijksmonumentaal gebouw een nieuwe functie toe te staan. Door de ontwikkeling wordt er zuinig en zorgvuldig met de beschikbare

(planologische) ruimte omgegaan en wordt bijgedragen aan de economische vitaliteit van het bedrijventerrein. De gewenste functie past goed op een bedrijventerrein. Omliggende bedrijven worden door de nieuwe functie niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4. De “Lust en Leisurelaag”

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Lust- en leisurelaag” aangeduid met “Stads- en dorpsfronten”. In figuur 3.4 is dit weergegeven.



Figuur 3.4 Lust- en leisurelaag: “Stads- en dorpsfronten” (Bron: Provincie Overijssel)

“Stads- en dorpsfronten”

De fronten maken stad of dorp vanuit de omgeving zichtbaar als eenheid en voorkant. Karakteristieke gebouwen en monumenten, veelal met cultuurhistorische en architectonische waarden, fungeren als eyecatcher. Vanuit de stad of het dorp gezien zijn het mooie weides, ruimtes of waterlopen.

Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisurelaag”

In het voorliggende geval worden er planologische kaders opgesteld voor het voormalige ketelhuis van textiel fabriek Van Heek. Het Ketelhuis betreft een industrieel bouwwerk bestaande uit drie rijksmonumenten. De schoorsteen dient in de omgeving als ‘Landmark’. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat een passende functie in het pand kan vestigen. Hierdoor wordt voorkomen dat het pand leeg komt te staan en op termijn weer komt te vervallen. Er is geen sprake van (vervangende) nieuwbouw of andere werkzaamheden aan de buitengevel, waardoor cultuurhistorische en architectonische waarden verloren kunnen gaan. De ontwikkeling wordt dan ook in overeenstemming geacht met de “Lust- en leisurelaag”.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Losser

3.3.1.1 Algemeen

In oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Losser de “Bedrijventerreinen visie 2010 gemeente Losser” vastgesteld. De gemeente beschikt in totaal over 69 hectare bruto aan bedrijventerreinen. In de kern Losser bevinden zich de industrieterreinen De Zoeker Esch en De Pol. In de Lutte zijn de industrieterreinen gelegen aan de Luttermolenweg en de Essenweg. In Overdinkel bevindt zich het industrieterrein aan de Elferinksweg.

In de visie wordt onder meer ingegaan op het relevante beleid, de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten ten aanzien van bedrijventerreinen alsmede het economisch profiel van de gemeente Losser.

3.3.1.2 Bedrijventerrein De Pol

De gemeente Losser heeft hoge ambities om de kwaliteit op bedrijventerreinen te garanderen. Zo zette de gemeente hoog in op herstructurering van het belangrijkste bedrijventerrein De Zoeker Esch / De Pol. Hierbij was er ook veel aandacht voor landschappelijke inpassing, onder meer door het aanplanten van extra groenstroken.

De revitalisering van het industrieterrein De Pol en De Zoeker Esch is in 2011 afgerond. Door de verschillende maatregelen is het bedrijventerrein aantrekkelijker gemaakt voor nieuwe bedrijven en voor de huidige bedrijven.

3.3.1.3 Gewenste bedrijvigheid

De gemeente Losser heeft geen specifiek beleid voor bepaalde sectoren. De gemeente wil ruimte bieden aan ondernemers die passen binnen aard en schaal van de Losserse economie. Dit houdt in dat in de gemeente onder meer ruimte wordt geboden aan starters en kleinschalige bedrijvigheid. Deze doelgroepen worden van groot belang geacht voor de economische structuur van de gemeente. Daarom richt het beleid van de gemeente zich op het behoud, het stimuleren en het aantrekken van deze doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan de “Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Losser”

Een gegadigde is voornemens om in een bestaand bedrijfspand een kringloopwinkel te vestigen. Vanwege de beperking van de gebruiksmogelijkheden is dit echter, op basis van het geldende bestemmingsplan, niet toegestaan. Een dergelijke functie hoort qua bedrijfsactiviteit thuis op een bedrijventerrein. Het betreft een kleinschalige bedrijfsactiviteit dat goed past bij de gewenste economische structuur van de gemeente Losser.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Geluid

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

In voorliggend geval is er geen sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk. Voor wat betreft de invloed van bedrijvigheid op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.6. In deze paragraaf wordt nader in gegaan op het aspect milieuzonering.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft uitsluitend de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand. In het pand is altijd sprake geweest van verblijfsdoeleinden, dit wijzigt niet. Verder worden geen fysieke ingrepen in de bodem verricht, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Beoordelingskader

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

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

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

- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.4.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat een kringloopwinkel niet wordt aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt, op basis van de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM, derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

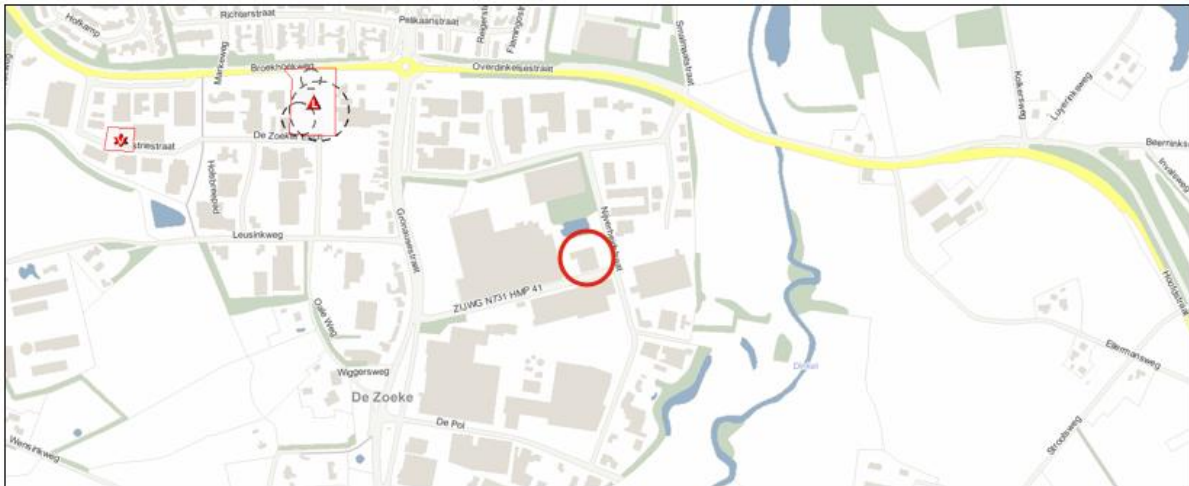
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

4.5.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

4.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid.

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden

worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt, vanwege de ligging op een bedrijventerrein, het omgevingstype gemengd gebied:

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

4.6.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft het uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het ketelhuis, zodat het mogelijk wordt om een kringloopwinkel te exploiteren. Zoals hiervoor aangegeven wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Een kringloopwinkel valt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (uitgave 2009), onder de inrichting “Detailhandel voor zover n.e.g. (niet eerder genoemd)”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat een afstand van 0 meter voor de aspecten geluid in acht moet worden genomen. Overigens wordt opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen sprake is van een (onevenredige) toename van milieuhinder door het vestigen van een kringloopwinkel.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Een kringloopwinkel valt niet aan te merken als een milieugevoelig object. Van hinder van omliggende bedrijven is dan ook geen sprake en omgekeerd worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Flora & fauna

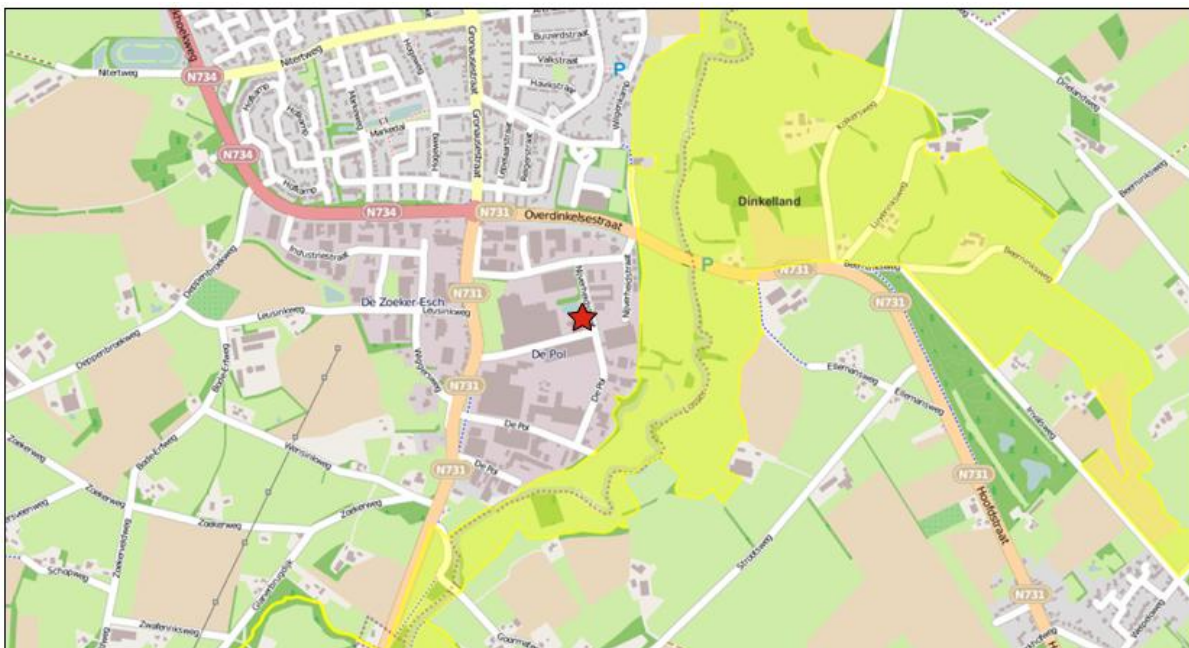
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel ligt op een afstand van circa 130 meter het Natura 2000-gebied “Dinkelland”. In figuur 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling, de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwing en infrastructuur) en de ligging in een binnenstedelijke gebied wordt gesteld dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur valt samen met de begrenzing van het Natura-2000 gebied. Gezien de invulling van het tussengelegen gebied alsmede de aard en omvang van de ontwikkeling, zijn er geen negatieve effecten op de kenmerkende waarden van de EHS te verwachten.

4.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de gebruiksmogelijkheden van het pand. Er vinden geen bouw- danwel sloopwerkzaamheden plaats. Een nadere toetsing aan de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt opgemerkt dat altijd rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op gebieden die aangemerkt zijn in de Natuurbeschermingswet. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt onderzoek naar flora- en fauna derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In 1992 is op Malta het Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Malta genoemd. Doel van dit verdrag is bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta is vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

Gezien het feit dat er geen fysieke ingrepen met betrekking tot de bodem wordt verricht is er, in het kader van dit bestemmingsplan, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het Ketelhuis betreft een cultuurhistorische waardevol industrieel bouwwerk bestaande uit drie rijksmonumenten; het ketelhuis, de kolenbunker en de schoorsteen. In 2011 zijn de rijksmonumenten volledig casco gerestaureerd. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden zodat een kringloopwinkel zich in het pand kan vestigen. Van enige aantasting van de monumentale waarde is dan ook geen sprake. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Vanwege het feit dat voor rijksmonumenten de Monumentenwet op rijksmonumenten van toepassing is, hoeft in het bestemmingsplan geen nadere uitwerking plaats te vinden.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, in het kader van dit bestemmingsplan, het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast vinden er geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats die mogelijke monumentale waarde kunnen aantasten. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.1 Kader

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

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

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.8.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand bedrijfspand. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een kringloopwinkel wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 200.000 m² BVO of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn verwoord.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Beleid waterschap

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er in voorliggend geval geen sprake is van waterschapsbelangen.

Het plan betreft enkel een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterschapsbelangen gemoeid.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De waterparagraaf “Geen Waterschapsbelang” is opgenomen in bijlage 1. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting is ingegaan op 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is sinds die datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

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

- Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemming ‘Bedrijf’ die in het plangebied voorkomt. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- IV. Specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (artikel 4)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (artikel 5)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 6)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

7.2.4 Overgangs- en 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.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd en wordt de regels nader beschreven.

Artikel 3 ('Bedrijf')

Op dit moment wordt er een actualisatieplan opgesteld voor de bedrijventerreinen in Losser. Dit actualisatieplan heeft een conserverend karakter. In dit bestemmingsplan is aangesloten op de regeling en heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' gekregen.

Uitsluitend is er een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kringloopbedrijf' aan het plangebied toegevoegd. Hierdoor is een kringloopbedrijf met de daarbij behorende detailhandel in het pand toegestaan. Voor het overige sluiten de bouw- en gebruiksregels volledig aan op de standaardregels.

7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe

omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente Losser hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 **Inspraak en vooroverleg**

9.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.2 Vooroverleg

9.2.1 Rijk

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

9.2.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen met betrekking tot reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen is geen vooroverleg vereist. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

BJZ.nu B.V. heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat de ontwikkeling geen waterschapsbelangen treft. Derhalve wordt verwezen naar de watertoets opgenomen in paragraaf 6.2.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets: geen waterschapsbelang