



# GEMEENTE LOSSER

*Bestemmingsplan  
Buitengebied partiële herziening  
Bentheimerstraat 105 De Lutte*

*Januari 2019*

*Ontwerp*



## Bestemmingsplan “Buitengebied partiële herziening Bentheimerstraat 105 De Lutte”

Plannaam: Buitengebied partiële herziening Bentheimerstraat 105 De Lutte  
IMRO-code: NL.IMRO.0168.Bp008vpPH03-0301  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Ontwerp  
Datum: Januari 2019



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

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

## Toelichting

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>10</b>
2.1	HET PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	14
4.3	REGIONAAL BELEID .....	23
4.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	23
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>26</b>
5.1	GELUID .....	26
5.2	BODEMKWALITEIT .....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	30
5.5	MILIEUZONERING .....	32
5.6	GEUR .....	35
5.7	ECOLOGIE .....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	39
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>41</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	41
6.2	WATERPARAGRAAF .....	42
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>43</b>
7.1	INLEIDING .....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	44
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>46</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSpraak .....</b>	<b>47</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	47
9.2	INSpraak .....	47
9.3	ZIENSWIJZEN .....	47
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>48</b>	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	49
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK MAATREGELEN .....	50

BIJLAGE 3	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	52
BIJLAGE 5	ONDERZOEK GEURHINDER VEEHOUDERIJ.....	53
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	54

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Bentheimerstraat 105 in de Lutte. Op het perceel bevindt zich een grenswisselkantoor dat zijn waarde en functie reeds heeft verloren.

Gezocht is naar een nieuwe toekomstbestendige functie om zo leegstand en verpaupering van de bebouwing te voorkomen. Gebleken is dat functiewijziging naar een woonfunctie de meest passende en toekomstbestendige functie is.

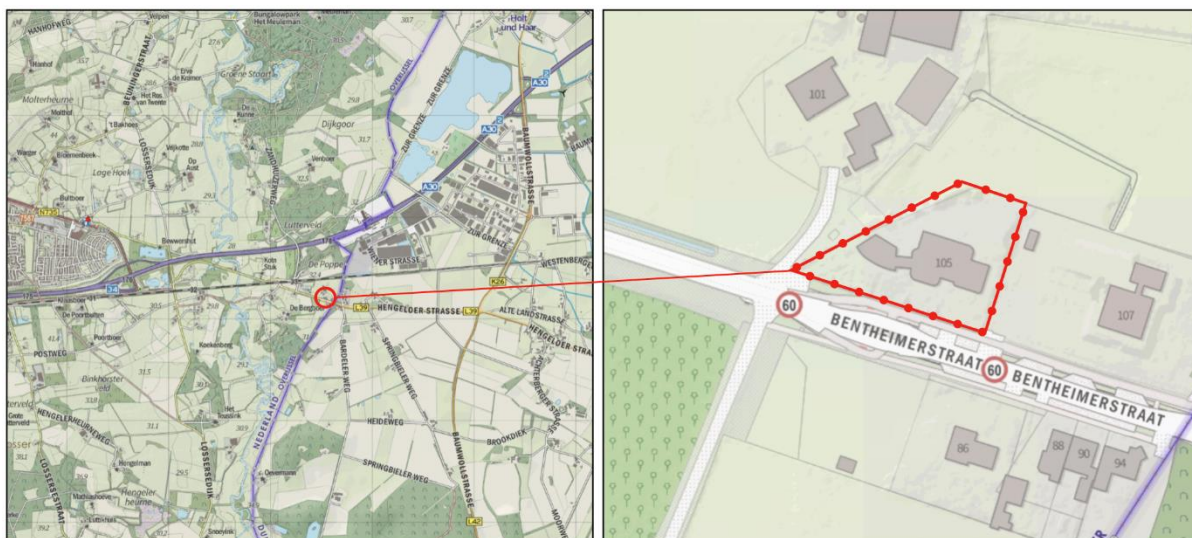
Initiatiefnemer is voornemens het bestaande gebouw grotendeels in gebruik te nemen als zijnde een reguliere woning. Het overige deel (aanbouw aan de westzijde) zal in gebruik worden genomen als bijgebouw, al dan niet ten behoeve van aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”, omdat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse de gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Kantoor’. Binnen de bestemming ‘Kantoor’ is het niet toegestaan om te wonen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van 'Kantoor' naar 'Wonen'.

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bentheimerstraat 105 te De Lutte, in het buitengebied van de gemeente Losser. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Losser, sectie C, nummer 1037. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving. De rode omlijning geeft indicatief de begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1

Ligging van het plangebied in het buitengebied en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied partiële herziening Bentheimerstraat 105 De Lutte" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.Bp008vpPH03-0301) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen;

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.

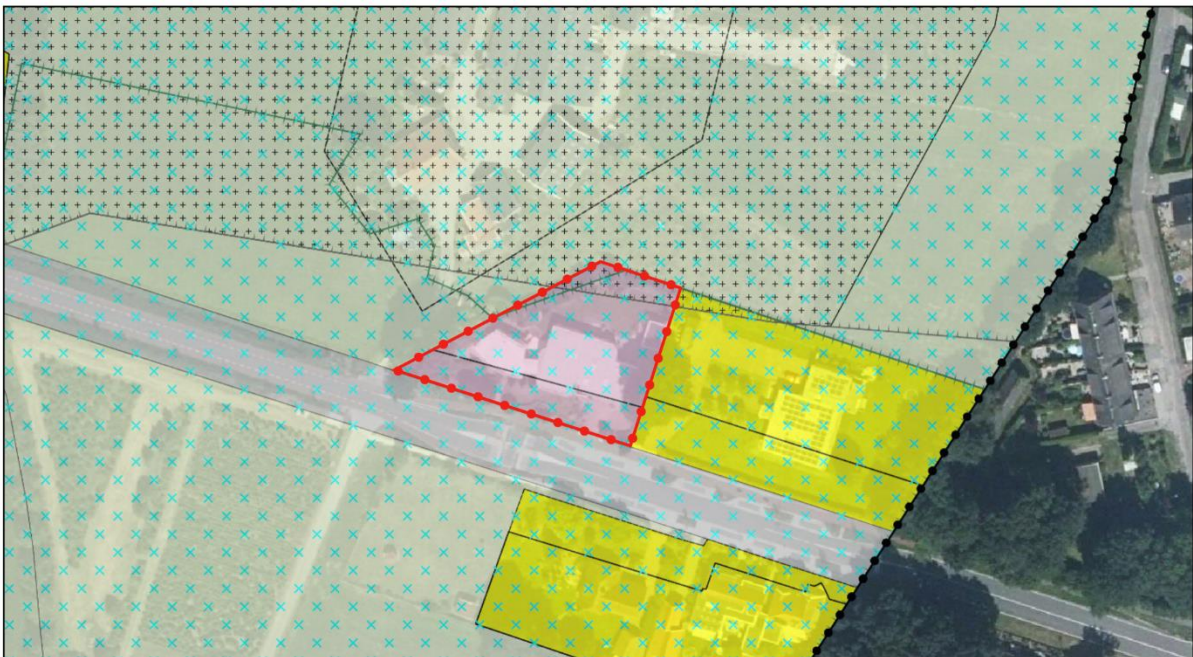
### 1.4 Huidige planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Lossler. Dit bestemmingsplan is op 19 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna zijn de volgende plannen vastgesteld:

- "Buitengebied Veegplan 2013" - vastgesteld op 10 juni 2014;
- "Bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 2015" - vastgesteld op 10 november 2015;
- "Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016" - vastgesteld op 20 juni 2017.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Met de rode omlijning is indicatief het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2

*Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

#### 1.4.2 Beschrijving bestemming en strijdigheid

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Kantoor' met een bouwvlak. Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en die gebiedsaanduidingen 'Essen', 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en

‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Hierna wordt ingegaan op de geldende enkel- en dubbelbestemming.

*Bestemming ‘Kantoor’*

De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor kantoren. Voor gebouwen en overkappingen geldt onder andere dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.

*Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’*

De voor ‘Waarde – Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij het gaat om een oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m<sup>2</sup> en een diepte van dieper dan 0,3 meter.

### **1.4.3 Strijdigheid**

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van kantoor naar wonen. Het is niet toegestaan om binnen de bestemming ‘Kantoor’ de gronden en/of bebouwing te gebruiken ten behoeve van een woonfunctie.

De gemeente Losser is bereid voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten gronden. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te kunnen maken.



## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2      BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied.

### 2.1      Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bentheimerstraat 105, in het buitengebied van de gemeente Losser, nabij de grens met Duitsland. De ruimtelijke functionele structuur kenmerkt zich door de verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijvigheid langs de Bentheimerstraat.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Bentheimerstraat, aan de oostzijde is een woonerf (Bentheimerstraat 107) gesitueerd en aan de noord- en westzijde agrarische gronden met nabij het plangebied een agrarisch bedrijf (Bentheimerstraat 101).

Binnen de begrenzing van het plangebied is een voormalig grenswisselkantoor met bijhorende bebouwing en tuin aanwezig. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag (begane grond). In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. In afbeelding 2.2 is een foto van het voormalig grenswisselkantoor opgenomen.



Afbeelding 2.1      Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2      Straatbeeld Bentheimerstraat 105 (Bron: Google streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

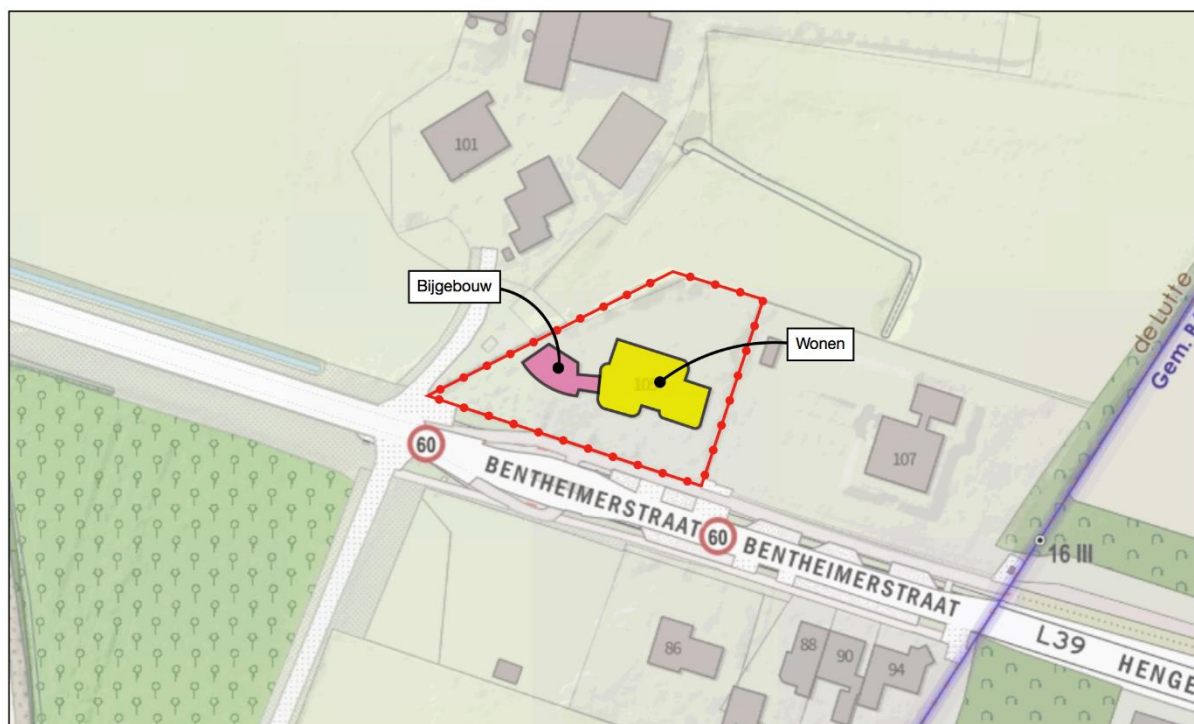
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de aanleiding beschreven heeft het grenswisselkantoor aan de Bentheimerstraat 105 zijn waarde en functie verloren. Gebleken is dat het behouden van een kantoorfunctie op de locatie is niet haalbaar en niet gewenst is. Gezocht is naar een nieuwe toekomstbestendige functie om zo leegstand en verpaupering van de bebouwing te voorkomen.

Een passende en toekomstbestendige functie voor de locatie is gevonden in het omzetten van de bestaande bebouwing van kantoor naar wonen.

Initiatiefnemer is voornemens het voormalig grenswisselkantoor grotendeels in gebruik te nemen als woning en het overige deel te gebruiken als bijgebouw, al dan niet ten behoeve van aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit. Het gaat in voorliggend geval uitsluitend om een functiewijziging, de bestaande bebouwing zal zijn uitwendige vorm behouden en hoofdzakelijk in pandig worden verbouwd. In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1

Gewenste situatie Bentheimerstraat 105 (Bron ondergrond: PDOK)

Opgemerkt wordt dat voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met een aantal maatregelen om ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en om ervoor te zorgen dat omliggende (agrarische) bedrijven/inrichtingen niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden belemmerd. Het gaat hier onder andere om het realiseren van een geluidwerende voorziening en het aanmerken van dove gevels. Vorenstaande wordt in hoofdstuk 5 nader behandeld. Om één en ander juridisch te waarborgen zijn de noodzakelijke maatregelen vertaald naar de regels behorend bij dit bestemmingsplan.

### 3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van kantoor naar wonen. Geconstateerd wordt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorgenomen ontwikkeling (fors) af zal nemen, immers komen de bij het kantoor behorende verkeersbewegingen te vervallen. Per saldo heeft de woning een lagere verkeersgeneratie dan een kantoor.

Het perceel Bentheimerstraat 105 is ontsloten middels twee in- en uitritten op de Bentheimerstraat. Beide in- en uitritten blijven overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd. Het parkeren vindt in zowel de huidige als de gewenste situatie plaats op het eigen terrein. Hier is, gelet op de omvang van het erf, voldoende ruimte voor.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan beoogde ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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 (het NNN), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in 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. Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Op basis jurisprudentie (waaronder: ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075) kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van “zodanige functiewijzigingen” kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een “zodanige functiewijziging”? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

In dit geval wordt het planologische gebruik gewijzigd. Er is per saldo geen sprake van een toename aan bouwmogelijkheden. De invloed van voorgenomen ontwikkeling op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal hierdoor redelijkerwijs niet negatief worden beïnvloed. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn



de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### 4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

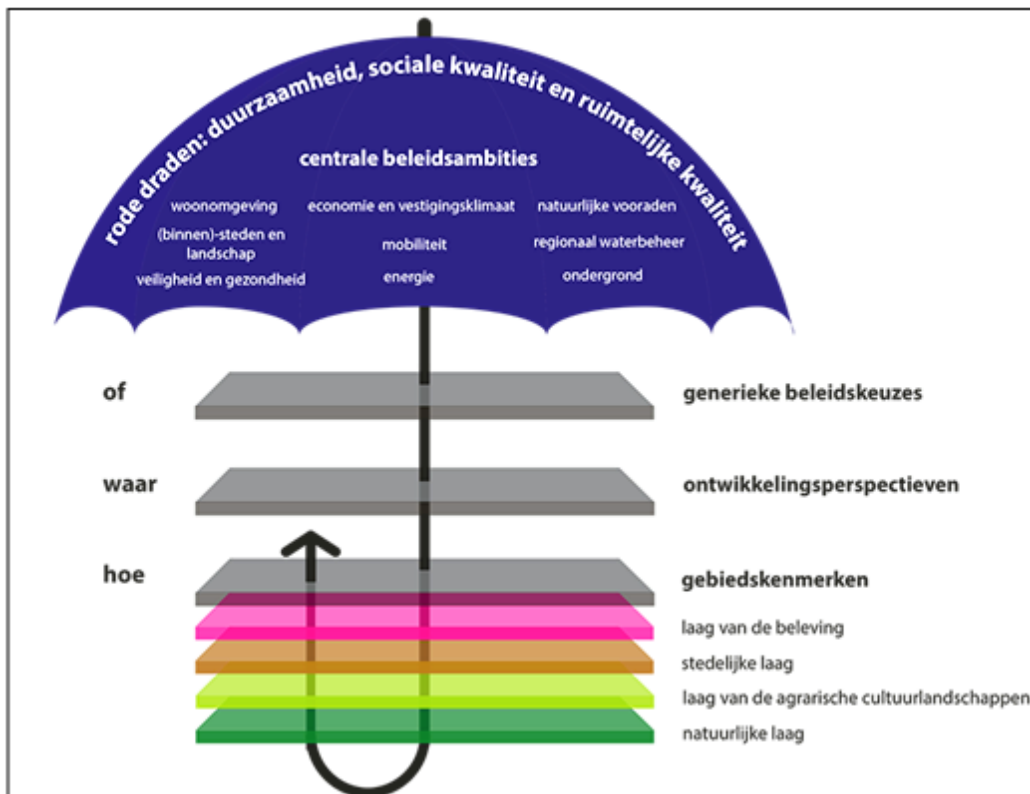
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

#### 4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van toevoeging van een woning door functiewijziging. Hierdoor zijn met name artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de artikelen.

##### Artikel 2.1.3:

#### **Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

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

##### Artikel 2.2.2:

#### **Realisatie nieuwe woningen**

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

### Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

#### **Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.3)**

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van kantoor naar wonen. Er is geen sprake van uitbreiding van het bestemmingsvlak. De woonfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Gelet op vorenstaande is er feitelijk geen sprake extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

#### **Nieuwe woningbouwlocaties (Artikel 2.2.2)**

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van een bestaande kantoorpand naar een woning, het gaat hierbij om een lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling wordt gesteld dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en 4.4 waar wordt getoetst aan respectievelijk de ‘Regionale Woonprogrammering Twente’ en de ‘Woonvisie Losser 2016 en verder’. Zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt is ruimte om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.2

*Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

### **‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’**

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

#### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

Voorgenomen functiewijziging, waarbij de kantoorbestemming omgezet wordt naar een woonbestemming, past binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Het voornemen draagt bij aan het in harmonie met elkaar ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. De woonfunctie is een passende functie binnen het ontwikkelingsperspectief. Tevens worden omliggende bedrijven niet belemmerd, korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 5.

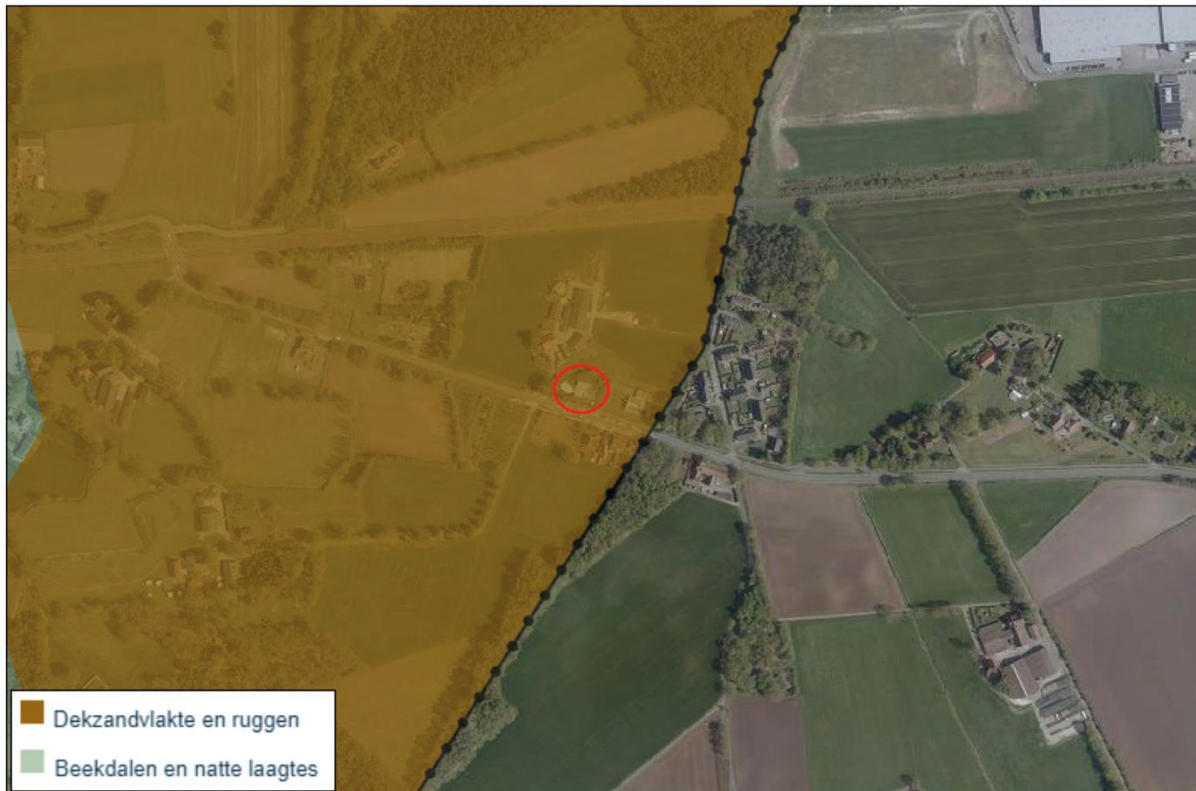
#### *4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in het landelijk gebied. Dit betekent dat de ‘stedelijke laag’ buiten beschouwing kan blijven.

### **1. De “Natuurlijke laag”**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.3                      Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

#### *‘Dekzandvlakte en ruggen’*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

#### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’*

Voorgenomen functiewijziging heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

## **2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”**

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “laag van het Agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. Afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “laag van het Agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.





Afbeelding 4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Oude hoevenlandschap’

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

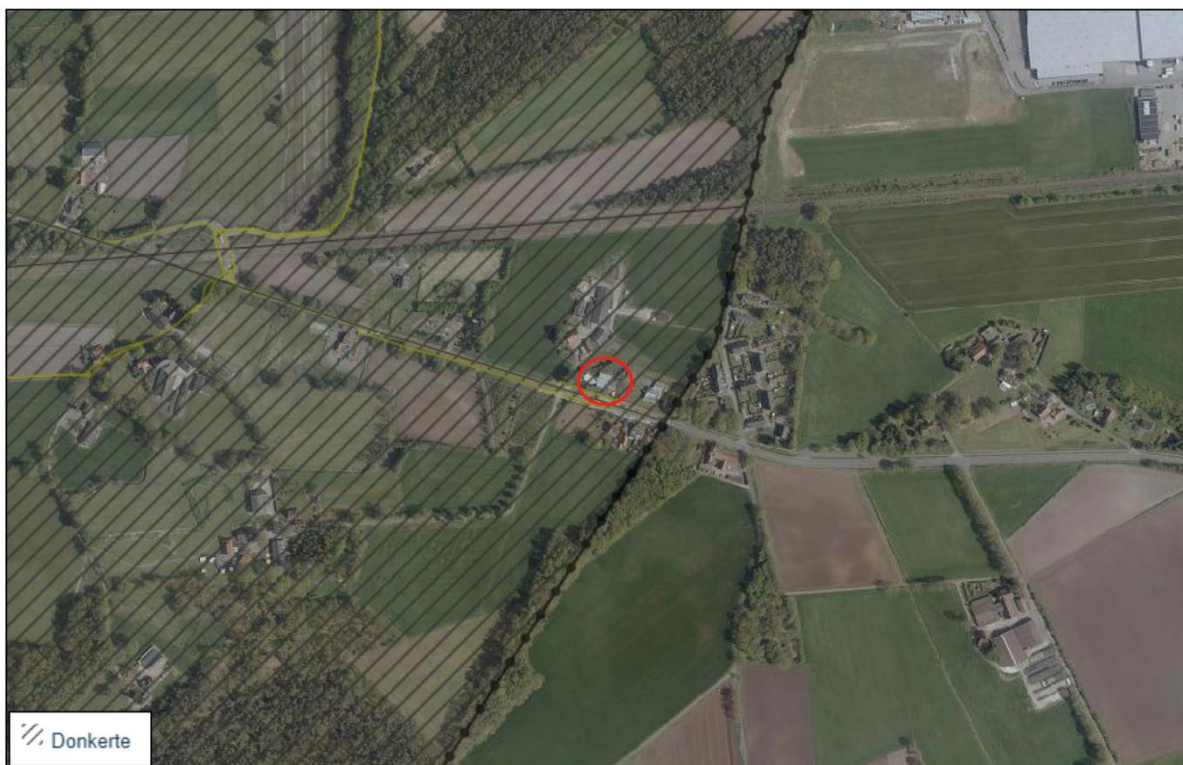
#### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In voorliggend geval wordt een bestaand kantoorpand omgevormd tot woning. Het gaat hier om functiewijziging waarbij de bestaande bebouwing behouden blijft en geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Er is geen sprake van aantasting van waardevolle landschapswaarden.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er een geluidsscherm geplaatst dient te worden ter afscherming van het agrarisch erf aan de Bentheimerstraat 101. Initiatiefnemer is voornemens het geluidsscherm, voor zover landschappelijk verantwoord, in te passen in de omgeving. Gelet op vorenstaande is het voornemen in overeenstemming met het gebiedskenmerk behorend bij de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

### 3. De “Laag van de beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype ‘donkerte’. Daarnaast loopt ten zuiden van het plangebied een recreatieve vaarweg. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”. Het plangebied is aangegeven met de rode stippellijn.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Donkerte’

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

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

#### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van kantoor naar wonen. De bestaande bebouwing blijft behouden, waardoor geen sprake is van extra lichthinder. Onnodig gebruik van kunstlicht zal zoveel mogelijk worden vermeden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van de beleving”.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De Regionale Woonprogrammering (RWP) Twente legt vast wat de woonafspraken zijn in Twente. Het betreft een actualisatie waarin marktinzichten over woningvraag en aanbod zijn meegenomen. De RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de Ladder

##### *4.3.1.2 Woningvraag gemeente Losser*

Uit het RWP Twente blijkt dat in de gemeente Losser de harde plancapaciteit ruimte biedt aan 515 woningen. Met plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsplichten voorziet Losser in 65% tot 75% van de woningvraag voor de komende 10 jaar (2017 – 2026). Hierdoor is ruimte aanwezig in het programma voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren kunnen voordoen.

##### *4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonprogrammering Twente*

Voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de functiewijziging van een bestaand kantoorpand naar wonen. Het gaat om slechts één grondgebonden woning. Het realiseren van een woning is passend binnen de beschikbare woningbouwcontingenten voor Losser.

#### **4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

#### **4.4.1 Woonvisie Losser 2016 en verder**

##### *4.4.1.1 Algemeen*

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest ervoor om (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de

veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing.) De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

#### 4.4.1.2 Visie en ambities

In de woonvisie is de visie en ambitie uitgesplitst in een vijftal punten, te weten:

1. Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
2. Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
3. Intelligente groei van de woningvoorraad;
4. Vitale gemeenschappen in de kernen;
5. Kiezen voor duurzaamheid.

#### 4.4.1.3 Kwantitatief en kwalitatief kader woningbouw

De kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser wordt weergegeven in onderstaande tabel:

<b>Appartementen</b>	koop/huur	10%
<b>Rij- of hoekwoningen</b>	sociale huur	5%
<b>Rij- of hoekwoningen</b>	koop < € 150.000 t.b.v. starters	5%
<b>Tweekappers</b>	< € 200.000	15%
<b>Tweekappers</b>	€ 200.000 tot € 300.000	20%
<b>Vrijstaand</b>	> € 300.000	45%

Voor wat betreft het kwantitatief kader woningbouw in de gemeente Losser wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

#### 4.4.1.4 Realistisch woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Hiervoor is een afwegingskader woningbouw opgesteld. Dit afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

1. Beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan;
2. Beoordeling/weging financiële/juridische aspecten;
3. Beoordeling/weging politieke/bestuurlijke aspecten.

In geval van voorliggende ontwikkeling is het onderdeel 'beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan' van het afwegingskader het meest van belang. Binnen dit onderdeel zijn verschillende criteria voor beoordeling opgesteld:

- Inbreiding en vervanging/vernieuwing van bestaande woningen gaan voor uitbreiding;
- Variatie en kwaliteit: toevoegen wat er nog niet of onvoldoende is;
- Afronding lopend plan gaat voor nieuwe plan of initiatief;
- Levensloopbestendig: uitgangspunt is alle nieuwe woningen levensloopbestendig gezien de demografische ontwikkeling;
- Kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij uitgangspunten woonvisie en woningbehoefte;
- Passend bij dorpsvisie en lokale behoefte;
- Overig gemeentebelang.

*4.4.1.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie Losser 2016 en verder’*

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de functiewijziging van een bestaand kantoorpand naar één woning. Het betreft een gebouw met één bouwlaag (begane grond). Hierdoor is de woning bij uitstek geschikt levensloopbestendig te maken waarbij alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn (denk aan slaapkamer en badkamer e.d.). Zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt biedt de gemeentelijke woonvisie ruimte om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

##### Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De beoogde woning ligt in ‘buitenstedelijk gebied’ binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bentheimerstraat. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.



### Resultaten

Ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Bentheimerstraat bedraagt de geluidsbelasting maximaal 52 dB op de voorgevel waarmee de voorkeurswaarde van 48 dB met 4 dB wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

### Maatregelen

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek verricht naar de maatregelen die getroffen kunnen worden om ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Gebleden is dat de geluidsbelasting op de voorgevel van de beoogde woning als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Bentheimerstraat, maximaal 52 dB bedraagt en hiermee 4 dB hoger is dan de voorkeurswaarde.

Gelet op het nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Bentheimerstraat 101 is tevens een akoestisch onderzoek industriellawaai uitgevoerd, hier wordt in paragraaf 5.5 nader op ingegaan. Uit het akoestisch onderzoek industriellawaai is naar voren gekomen dat de voorgevel van de woning als dove gevel aangemerkt dient te worden. Een dove gevel is een gevel met een voorgeschreven geluidwering waar in beginsel geen te openen delen aanwezig zijn. Een dove gevel mag te openen delen hebben mits deze niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimten. Omdat in dit bestemmingsplan onder andere de voorgevel van de woning als dove gevel wordt aangemerkt vervalt toetsing aan de normen opgenomen in de Wet geluidhinder. Op de andere gevels wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Dit betekent dat het doorlopen van een hogere waarde procedure voor de overschrijding van de voorkeurswaarde in voorliggend geval niet noodzakelijk is.

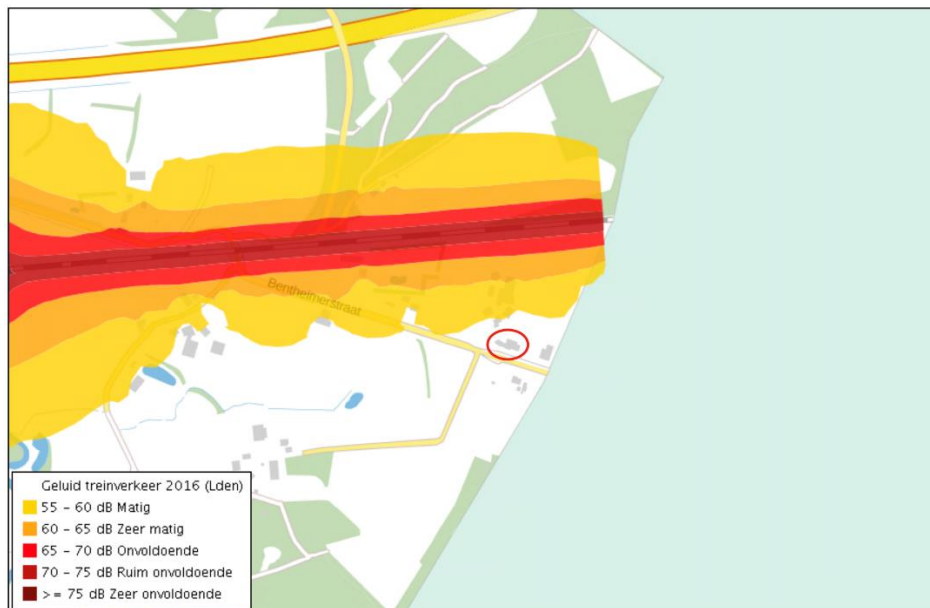
Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voor de woning met betrekking tot wegverkeerslawaai sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *5.1.2.2 Railverkeerslawaai*

Ten noorden van het plangebied loopt de internationale spoorlijn Oldenzaal-Bentheim. De spoorlijn is gelegen op een afstand van circa 170 meter van de beoogde woning. Op basis van de geluidskaart is de woning gelegen buiten de 55 – 60 dB zone. De geluidsbelasting op de beoogde woning ten gevolge van railverkeerslawaai ligt hiermee onder 55 dB.

Opgemerkt wordt dat ten aanzien van industriellawaai de benodigde maatregelen worden getroffen, zoals het plaatsen van geluidwerende voorzieningen. Paragraaf 5.5 gaat hier nader op in. Als gevolg van de betreffende maatregelen zal ook de geluidsbelasting als gevolg van het spoor afnemen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake railverkeerslawaai.



Afbeelding 5.1

Uitsnede geluidskaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.1.3 Conclusie

Indachtig de hiervoor beschreven maatregelen vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van kantoor naar wonen. In het kader van de bodemkwaliteit is de woonfunctie niet gevoeliger functie aan te merken als een kantoorfunctie. Gelet op vorenstaande en het feit dat er geen bodemingrepen plaatsvinden, is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

### 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 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);

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 wordt geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is door Windmill een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete onderzoeksrapport wat is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

In het hiernavolgende tabel zijn de hoogste berekende waarden weergegeven, zoals berekend op één van de toetspunten ter plaatse van gevoelige objecten in de omgeving van het plan exclusief de zeezoutcorrectie.

Hierin zijn de immissiebijdragen van alle significante bronnen bij elkaar opgeteld. Dit houdt in dat de emissies vanuit het plan, de overige relevante wegen en alle overige bronnen die in de achtergrondconcentratie zijn meegenomen bij elkaar op zijn geteld. Het betreft dus de totale immissie.

Bij de kolommen "aantal overschrijdingen" staat het aantal dagen/uren weergegeven waarop de grenswaarden overschreden worden. De grenswaarde voor het NO<sub>2</sub> uurgemiddelde (200 µg/m<sup>3</sup>) mag maximaal 18 maal per jaar overschreden worden en het PM<sub>10</sub> 24-uursgemiddelde (50 µg/m<sup>3</sup>) maximaal 35 dagen per jaar.

Situatie	NO <sub>2</sub>		PM <sub>10</sub>		PM <sub>2,5</sub>
	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie
Norm	40	18	40	35	25
Toetspunten	13,34	0	20,56	8	11,33

Op basis van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is het plan aan te duiden als 'niet in betekenende mate'. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (Artikel 5.16, lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor alle de beschouwde stoffen ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart 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 afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2

Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

#### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. 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 of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te 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. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving hoofdzakelijk woonpercelen zijn gesitueerd en er geen sprake is van enige vorm van functiemenging.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m



5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies 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).

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe woning.

Ten noordwesten nabij het plangebied is aan de Bentheimerstraat 101, een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig. Op basis van de maximale planologische invullingsmogelijkheden is ter plaatse een intensieve veehouderij toegestaan. Uitgegaan wordt van een milieucategorie 4.1 bedrijf. Voor deze milieucategorie geldt een grootse richtafstand voor het aspect geur. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Gelet op de korte afstand van het agrarische bedrijf (Bentheimerstraat 101) tot het plangebied wordt hierna nader ingegaan op het aspect geluid. Voor het aspect stof wordt verwezen naar paragraaf 5.3. Het aspect geur komt in paragraaf 5.6 aan de orde.

#### **Geluid**

In voorliggend geval heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het complete onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Uit dit onderzoek volgt dat met een combinatie van afscherming, ‘dove gevels’ en functieaanduiding van het bijgebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals aangegeven paragraaf 5.1 is er tevens een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het kader van beide onderzoeken heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een maatregelen onderzoek opgesteld. Hierna worden de maatregelen behandeld. Om te waarborgen dat er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zullen onderstaande maatregelen in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Het gehele maatregelen onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Ingevolge vaste jurisprudentie<sup>1</sup> dient de gemeenteraad een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen om de uitvoerbaarheid van een plan juridisch-planologisch te borgen. De maatregelen die noodzakelijk zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning te garanderen, zijn in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd middels een zogenaamde ‘voorwaardelijke verplichting’.

#### *Geluidsscherm:*

De voorwaarden voor het geluidsscherm zijn:

- een hoogte van 235 cm, een lengte van 34 meter en een positie zoals aangegeven in het in bijlage 2 opgenomen onderzoeksrapport;
- het scherm staat 2 meter uit de erfscheiding;
- het scherm heeft een gesloten massa van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup>.

Een gesloten houten schutting van +/- 20 mm tuinhout voldoet al aan bovenstaande eisen. Voor een meer landelijk karakter wordt gekozen voor een kokosscherm. In onderstaande afbeelding is een voorbeeld opgenomen van een kokosscherm, dergelijke schermen kunnen geheel worden begroeid waardoor een groene ‘heg’ ontstaat. Het voornemen is om aan de Bentheimerstraat 105 een dergelijk (kokos)scherm te realiseren die tevens functioneert als geluidsscherm.



Afbeelding 5.3 Voorbeeld van een kokosscherm (Bron: Kokosystems BV)

#### *Dove gevel:*

De geluidsbelasting op een dove gevel wordt niet beoordeeld. De gevel van een gebouw is alleen doof in de zin van de Wet geluidhinder als dat in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Een gevel grenzend aan een niet verblijfsruimte (bijvoorbeeld een hal, badkamer of berging) is ook een dove gevel. Met de voorgenomen woningindeling moet de voorgevel van de keuken en woonkamer en de linkerzijgevel van de woonkamer worden aangemerkt als dove gevel zonder te openen delen. De overige ruimten (hal, berging) zijn geen verblijfsruimten.

De dove gevel grenzend aan een verblijfsruimte moet wel een minimale geluidswering hebben. Een gevel zonder te openen delen maar met daarin aangebracht een ventilatierooster (dat niet zoals een raam of deur als te openen deel kan worden aangemerkt) is eveneens doof, mits de gevel met geopend ventilatierooster een voldoende geluidswering heeft. Dat het rooster open en dicht kan worden gezet doet daar niets aan af. Door via de puiën in de achtergevel te ventileren kan zowel aan de ventilatie- als geluidseis worden voldaan. De vereiste geluidswering  $G_A$  bij een piekgeluid van maximaal 66 dBA op de voorgevel in de nachtperiode en een norm van 45 dBA binnen bedraagt (66 - 45=) 21 dBA. De voorgevel bestaat uit een spouwmuur en kozijnen

<sup>1</sup> ABRvS 23 oktober 2013, 201301807/1/R4 (Graafstroom) en ABRvS 7 september 2016, 201508382/1/R2 (Montferland)

met dubbele beglazing. Uitgaande van vaste dubbele beglazing is de geluidwering van de voorgevel minimaal 25 dBA waarmee zeer ruim aan de eis wordt voldaan.

#### *Handhaven kantoorfunctie:*

Doordat het agrarisch bedrijf aan de Bentheimerstraat 101 op korte afstand is gelegen van het westelijke deel van het huidige kantoorpand is het advies een deel van het kantoorpand als dusdanig te handhaven. In geval ook het meest westelijke deel van het huidige kantoorgebouw als woning in gebruik zou worden genomen, zou een geluidscherm van 3 meter hoog benodigd zijn. Het realiseren van een 3 meter hoog scherm wordt niet wenselijk geacht. In voorliggend bestemmingsplan is juridisch gewaarborgd dat het westelijke deel van het huidige kantoorgebouw niet als woning mag worden gebruikt, verwezen wordt naar de regels en de verbeelding.

### **5.5.4 Conclusie milieuzonering**

Indachtig de genoemde maatregelen vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **5.6 Geur**

### **5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij**

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

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

### **5.6.2 Situatie plangebied**

#### *5.6.2.1 Algemeen*

Met dit plan wordt een geurgevoelig object, namelijk een woning, mogelijk gemaakt. Het bevoegd gezag moet in de ruimtelijke ordening rekening houden met de geurwetgeving vanwege de zogenaamde ‘omgekeerde werking’. Dit betekent dat zowel de belangen van het geurgevoelig object (woning) als de belangen van de veehouderij en derden moeten worden afgewogen:

- Is er geen sprake van onevenredige aantasting van belangen van derden (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd (geurgevoelig object)?

Nabij het plangebied is een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig, Bentheimerstraat 101. Dit betreft tevens het enige agrarische bedrijf in de nabijheid van het plangebied. Windmill heeft in het kader van voorgenomen ontwikkeling een geuronderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete onderzoeksrapport wat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

#### 5.6.2.2 Normering gemeente Losser

De gemeente Losser ligt in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Meststoffenwet. Gemeente Losser heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een geurverordening vast te stellen. Dit betekent dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Losser de wettelijke normen uit de Wgv onverkort van toepassing zijn.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Gelet op deze situering, gelden ter plaatse van het plangebied conform artikel 3 en 4 van de Wgv de volgende waarden:

- de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object bedraagt 14 ou€/m<sup>3</sup>.
- de afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor op grond van de Wet geen geuremissiefactor is vastgesteld bedraagt ten minste 50 meter.

#### 5.6.2.3 Beoordeling vergunde rechten veehouderijen

Zoals aangegeven is aan de Bentheimerstraat 105 een voormalig grenswisselkantoor aanwezig. Het kantoor heeft op basis van het geldend bestemmingsplan tevens een kantoorbestemming. Een kantoor wordt ingevolge artikel 1 van de Wgv beschouwd als zijnde een geurgevoelig object.

In artikel 1 van de Wgv wordt de definitie van een geurgevoelig object als volgt omschreven:

*Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Het kantoorpand wordt op kantoor tijden gebruikt. In dat kader is niet van belang hoeveel personen in het gebouw verblijven, één persoon is voldoende.<sup>2</sup> Overigens is niet noodzakelijk dat gedurende 24 uur per dag iemand aanwezig is.<sup>3</sup>

Door de functiewijziging van de kantoorfunctie naar een woonfunctie wijzigt weliswaar het gebruik van het pand, echter de geurgevoeligheid ingevolge de Wgv wijzigt niet; beide functies worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Geconcludeerd wordt dat het gebruik van het pand aan de Bentheimerstraat 105 voor de functie wonen geen inbreuk kan maken op zowel de vergunde als de planologische geurruimte van de veehouderij aan de Bentheimerstraat 101.

#### 5.6.2.4 Beoordeling woon- en leefklimaat

Gelet op de beperkte afstand tussen de veehouderij en het plangebied kan mogelijk sprake zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

#### Vergunde situatie Bentheimerstraat 101

Het bedrijf aan de Bentheimerstraat betreft een gemengd bedrijf. De vergunde situatie van het bedrijf volgt uit de milieuvergunning (thans Omgevingsvergunning – milieu) uit 2005. De inrichting beschikt over een vergund veebestand van:

---

<sup>2</sup> ABRvS 13 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BK8993, r.o.2.6.5 (Aalten).

<sup>3</sup> ABRvS 11 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH5527, r.o.2.6 (Woudenberg).

- 54 melk- en kalfkoeien;
- 21 stuks vrouwelijk jongvee;
- 300 vleesvarkens;
- 110 duiven.

#### Voorgrondbelasting dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld (ou-dieren)

Binnen de inrichting zijn onder andere varkens aanwezig. Voor varkens zijn geuremissiefactoren vastgesteld. De vergunde varkens hebben een totale geuremissie van 6.900 ou/s. Teneinde de geurbelasting (voorgroundgeurbelasting) van deze geuremissie op het plangebied inzichtelijk te maken, is een berekening uitgevoerd met het verspreidingsmodel 'V-Stacks vergunning'. De toetsingspunten zijn hierbij gelegd op de maatgevende beoordelingspunten van het pand. De berekende voorgroundbelasting op de maatgevende toetspunten van het plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Bedrijf	Voorgrondbelasting (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> )	Norm (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> )	Oordeel
Toetspunt 1	7,1	14	Voldoet
Toetspunt 2	6,5	14	Voldoet
Toetspunt 3	4,2	14	Voldoet

Aangetoond is dat de vergunde geurcontour van de ou-dieren (varkens) binnen de veehouderij Bentheimerstraat 101 niet tot over het plangebied reikt.

#### Voorgrondbelasting dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (va-dieren)

Voor het rundvee en de duiven zijn géén geuremissienormen vastgesteld en kan derhalve de geurbelasting niet worden berekend. Voor deze diersoorten dient getoetst te worden aan een te respecteren geurafstand. Gelet op de ligging van het plangebied buiten de bebouwde kom, geldt ingevolge artikel 4 lid 1 van de Wgv een te respecteren afstand van 50 meter.

Gebleken is dat de te respecteren geurafstand van de rundveestallen en de duivenhokken binnen de veehouderij Bentheimerstraat 101 tot over het plangebied reikt.

#### Beoordeling voorgroundbelasting

Op basis van de berekende voorgroundbelasting wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied gekwalificeerd kan worden als 'redelijk goed' tot 'matig'. De berekende geurconcentratie voldoet ruimschoots aan de toegestane normstelling. Op basis daarvan kan gemotiveerd worden dat voor wat betreft de geurbelasting vanwege intensieve diersoorten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Bij de naastgelegen veehouderij zijn tevens diersoorten aanwezig waarvoor geen geuremissiefactor voor handen is. Deze diersoorten worden beoordeeld op basis van vaste afstanden. Indien de hobbymatige duiven buiten beschouwing worden gelaten, wordt de woonbestemming gerealiseerd op een afstand van circa 32 meter van de dichtstbijgelegen diervverblijven.

Wanneer de afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object kleiner is dan nodig is volgens de Wgv, is er niet zonder meer sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dus niet dat een ontwikkeling niet mogelijk is. In een dergelijk geval dient gemotiveerd te worden op grond van jurisprudentie<sup>4</sup> waarom bij het geurgevoelig object toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Van belang is dat het bestaande kantoorpand reeds een geurgevoelig object is. Er is planologisch gezien dan ook sprake van een reeds bestaande situatie<sup>5</sup>. Het pand is en blijft als gevolg van voorliggende ontwikkeling een geurgevoelig object. In die zin treedt met het toekennen van een woonbestemming dan ook, wat geur betreft, geen verslechtering op van het bestaande woon- en leefklimaat.

<sup>4</sup> ABRvS 24 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY1045 (Geertruidenberg), ABRvS 1 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ3371 (Lopik)

<sup>5</sup> ABRvS 24 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY1045 (Geertruidenberg)

Verder wordt opgemerkt dat de Wet geurhinder en veehouderij heeft voorzien in situaties, vergelijkbaar met de onderhavige situatie, waarbij wonen kan plaatsvinden op een afstand vanaf 25 meter van dierverblijven. In voorliggende situatie wordt de ondergrens van 25 meter niet overschreden en is het

### 5.6.3 Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Ter plaatse van de beoogde woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, tevens worden omliggende (agrarische) bedrijven niet (verder) in hun ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ten minste 610 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ten minste 170 meter afstand. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.7.3.2 Afweging

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het wijzigen van de kantoorbestemming in een woonbestemming. Met deze wijziging zijn vooralsnog geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van vaststelling van dit bestemmingsplan is dan ook geen sprake. Het uitvoeren van onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.4 Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de NNN.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

Het initiatief betreft enkel de wijziging van een bestemming. Vooralsnog is er geen sprake van bodemingrepen. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Voor het behoud en de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ conform bestemmingsplan ‘Buitengebied’ opgenomen in het plangebied.



## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan “*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

## 5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘Waterparagraaf geen waterschapsbelang’. De betreffende paragraaf is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. In het waterschapsdocument ‘Waterparagraaf geen waterschapsbelang’ wordt het volgende aangegeven:

*Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.*

*Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.*

Gezien het vorenstaande hoeft daarom niet nader te worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het projectgebied aangezien hierin geen wijzigingen optreden.

## 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

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 5)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)  
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)  
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven ter plaatse van het plangebied ligt de aanduiding ‘overige zone – essen’.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 9)  
In dit artikel is een bepaling opgenomen inzake aanvullende werking welstandcriteria.

#### 7.2.5 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. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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.

### **“Wonen” (Artikel 3)**

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg.

In de bouwregels staat opgenomen dat als hoofdgebouwen uitsluitend woonhuizen mogen worden gebouwd. Het hoofdgebouw mag hierbij uitsluitend binnen het opgenomen bouwvlak worden gebouwd. In voorliggend geval is het bouwvlak strak om het voormalige grenswisselkantoor gelegd.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt onder andere dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ een gebouw of deel van een gebouw in gebruik te nemen of te laten nemen voor wonen. Hiermee wordt onder andere uitgesloten dat het westelijke deel van het voormalige grenswisselkantoor in gebruik kan worden genomen ten behoeve van het wonen.

Verder is door middel van voorwaardelijke verplichtingen geregeld dat de vereiste geluidwering en dove gevel(s) worden gerealiseerd en in stand worden gehouden alvorens de gronden en gebouwen in gebruik worden genomen ten behoeve van de bestemming ‘Wonen’.

Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering van de noodzakelijk geluidwering als zijnde een kokosscherm, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### **“Waarde – Archeologie 2” (Artikel 4)**

In dit geval is de geldende bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ conform het bestemmingsplan “Buitengebied” overgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

## **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 planschade overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de planschade overeenkomst 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 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 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.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. Aangezien voorgenomen ontwikkeling slechts voorziet in een functiewijziging en er geen sprake is van toevoeging van bebouwing hoeft het plan niet via het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) aan de provincie te worden aangeboden.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een ‘Waterparagraaf geen waterschapsbelang’. Het waterschap is akkoord met voorliggend bestemmingsplan.

### 9.2 Inspraak

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt inspraak achterwege gelaten.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek maatregelen**

**Bijlage 3      Luchtkwaliteitsonderzoek**

**Bijlage 4**      **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

**Bijlage 5      Onderzoek geurhinder veehouderij**



**Bijlage 6      Standaard waterparagraaf**