GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan

"Bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte"

September 2015	**Voorontwerp**	BJZ.nu bestemmingsplannen

Bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte

Plannaam:	Bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0168.03BP001PH04-0201
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Voorontwerp
Datum:	September 2015

BJZ.nu bestemmingsplannen

Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 HUIDIG BESTEMMINGSPLAN 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE 8

2.1 DE LUTTE 8
2.2 HUIDIGE SITUATIE 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1 AANLEIDING & LOCATIEKEUZE 12
3.2 DE INRICHTING VAN HET PLANGEBIED 12
3.3 VERKEER EN PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 17
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 23

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 26

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 26
5.2 BODEMKWALITEIT 26
5.3 LUCHTKWALITEIT 27
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 29
5.5 MILIEUZONERING 30
5.6 ECOLOGIE 32
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 33

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF 36

6.1 VIGEREND BELEID 36
6.2 WATERPARAGRAAF 37

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 40

7.1 INLEIDING 40
7.2 OPZET VAN DE REGELS 40
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 41

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 43

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 44

9.1 VOOROVERLEG 44
9.2 INSPRAAK 44

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 45

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 45
BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT – NORMALE PROCEDURE 45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Morsink Diervoeders & Hobby is gevestigd aan de Dorpstraat 41 in De Lutte. Morsink Diervoeders & Hobby beschikt over een breed assortiment op het gebied van huis, tuin en dier. Hierbij kan gedacht worden aan diervoeders, benodigdheden voor huisdieren, werkkleding, vuurwerk (in de periode rond oud en nieuw), ongediertebestrijding, huishoudelijke artikelen en producten voor de tuin/landbouw (bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen, tuingereedschap en –machines, kunstmest en graszaad). Door verschillende trends en ontwikkeling in de markt is het huidige pand niet meer toereikend voor een goede en efficiënte bedrijfsvoering. Uitbreiding op de huidige locatie is niet mogelijk. Het is wenselijk het bedrijf te verplaatsen naar een passende locatie, waar het bedrijf een duurzaam toekomst- en ontwikkelingsperspectief heeft. Het voornemen is om het bedrijf te verplaatsen naar een onbebouwd perceel gelegen aan de Dorpstraat, op korte afstand en ten oosten van de huidige locatie. Opgemerkt wordt dat er geen bedrijfswoning wordt gerealiseerd. en milieukundig oogpunt aanvaardbaar is.

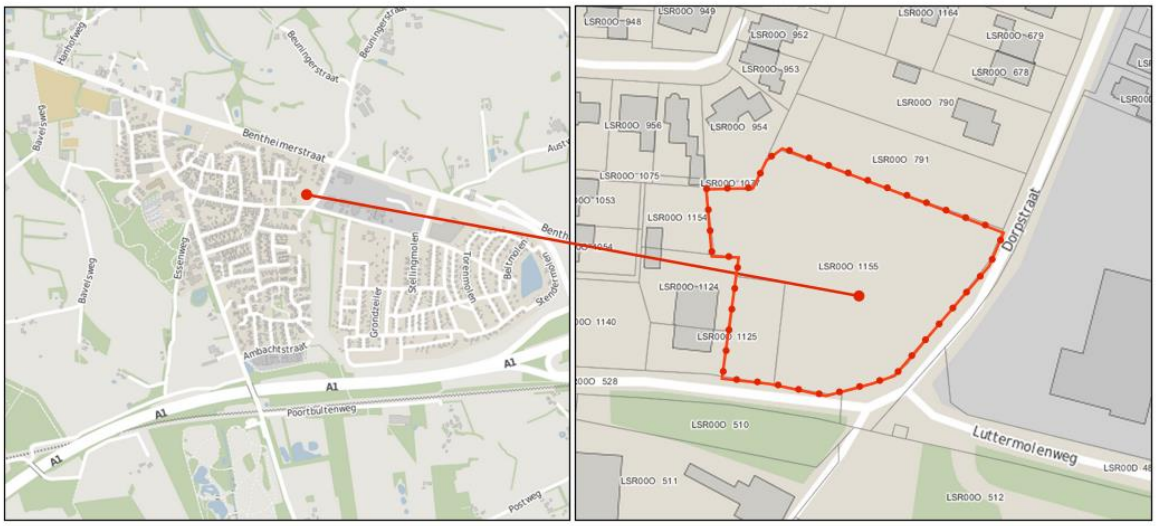
Om het bedrijf op de nieuwe locatie planologisch in te passen, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Dit vanwege het feit dat de betreffende percelen in het geldende bestemmingsplan is bestemd tot 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn er geen bouw- of gebruiksmogelijkheden opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

De eigenaar van de aangrenzende woning Dorpsstraat 47 is voornemens een aansluitend gedeelte van het perceel aan te kopen ten behoeve van de vergroting van de bij de woning behorende tuin. Deze gronden worden in voorliggend bestemmingsplan ook meegenomen en op een correcte wijze bestemd.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de oude locatie (Dorpstraat 41) planologisch gezien niets wijzigt. Dit betekent dat de oude locatie buiten de kaders van voorliggend bestemmingsplan valt. Enkel daar waar noodzakelijk geacht wordt de oude locatie beschreven in deze toelichting.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpstraat in de kern De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie O, nummer 1125 en 1155. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in De Lutte weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in De Lutte (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

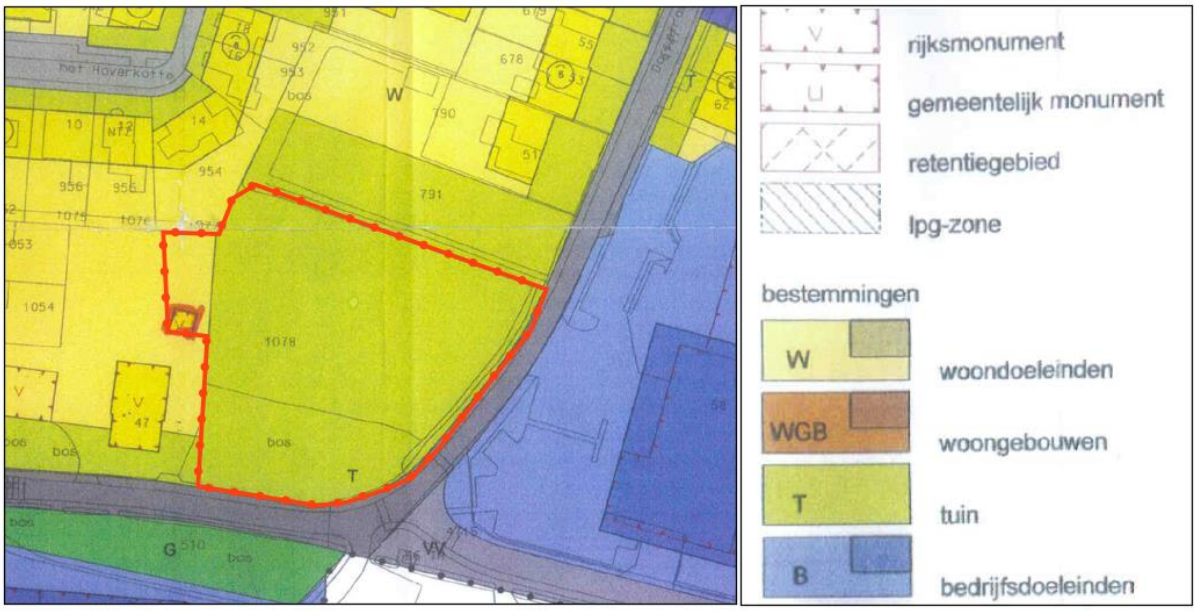
Het 'Bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Dorpstraat naast 47 de Lutte' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.03BP001PH04-0201) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

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

1.4 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Lutte". In dit bestemmingsplan zijn de gronden grotendeels bestemd tot 'tuin' en voor de rest tot 'woondoeleinden'. Aan het plandeel ter plaatse van de voormalige schuur waar een aanduiding 'rijksmonument' (behorende bij Dorpstraat 47) is opgenomen, is goedkeuring onthouden. Deze schuur bestaat inmiddels niet meer. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierin globaal aangegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Losser)

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen. De realisatie van bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen past niet binnen de bestemming 'Tuin'.

De eigenaar van de aangrenzende woning Dorpsstraat 47 is voornemens een aansluitend gedeelte van het perceel aan te kopen ten behoeve van de vergroting van de bestaande tuin. Deze gronden worden in voorliggend bestemmingsplan ook meegenomen en juist bestemd met een bijbehorende actuele planologische regeling ('Wonen', zonder de mogelijkheid tot het realiseren van een hoofdgebouw).

Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in De Lutte en in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 De Lutte

De eerste vermeldingen van De Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats, nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim. Vanaf de 13e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. De marke was de grootste en belangrijkste van Twente en was opgedeeld in vier delen (heurnes). Elk van deze heurnes had zijn eigen bestuur waarin het gezamenlijke bezit van de marke was geregeld. Tot 1786 was De Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar 'verheven' tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. In 1831 krijgt De Lutte zijn eerste kerkgebouw, een waterstaatskerk waarvoor door Koning Willem I gelden beschikbaar werden gesteld. Na 100 jaar gebruik wordt de waterstaatskerk in 1931 afgebroken en vervangen door de huidige Plechelmuskerk, die op dezelfde plaats staat als de oude kerk, maar qua oriëntatie 180 graden gedraaid is. Het dorp De Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaamaan uitgebreid in het Luttermolenveld. Tegenwoordig telt De Lutte zo'n 3500 inwoners.

Figuur 2.1 De Lutte tegenwoordig (Bron: Google)

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Oude locatie

De oude (huidige) locatie bevindt zich aan de Dorpstraat 41, op korte afstand van de nieuwe locatie. Hoewel de oude locatie buiten de kaders van dit bestemmingsplan valt, is het voor de duidelijkheid toch wenselijk om deze locatie te beschrijven. De ruimtelijke kenmerken van de locatie zelf en de omgeving vormen namelijk een belangrijke aanleiding voor de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Een weergave van de oude en nieuwe locatie zijn hierna weergegeven.

Figuur 2.2 Luchtfoto weergave oude en nieuwe locatie (Bron: Provincie Overijssel)

Zoals gezegd bevindt de oude locatie zich aan de Dorpstraat 41, in een gebied met zowel woningen als uiteenlopende bedrijvigheid en voorzieningen. Voorheen was er op deze locatie sprake van een tweetal woningen. Deze twee woningen zijn later verbouwd tot bedrijfspand. In de huidige situatie is onvoldoende ruimte om veilig te laden en lossen en de beschikbare parkeerruimte is zeer beperkt. Met name op piekmomenten zoals zaterdag ‘s leidt dit tot ongewenste situaties. Daarnaast kampt het bedrijf ook met ruimtegebrek ten behoeve van opslag en uitstalling van haar producten. Gezien het feit dat het perceel reeds volgebouwd is, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. Een weergave van de huidige situatie op het perceel Dorpstraat 41 wordt hierna weergegeven.

Figuur 2.3 Straatbeelden oude locatie (Bron: Google streetview)

Daarom is gekeken naar een nieuwe locatie, waar een duurzame en toekomstgerichte bedrijfsvoering mogelijk is. Deze locatie is gevonden circa 200 meter ten oosten van de locatie Dorpstraat 41. Deze nieuwe locatie wordt hierna beschreven.

2.2.2 Nieuwe locatie

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van De Lutte aan de Dorpstraat. De Dorpstraat en Plechelmusstraat betreffen oude linten die de ruimtelijke structuur van De Lutte voor een groot deel bepalen. De Bentheimerstraat aan de noordzijde van de kern De Lutte is tevens een belangrijke ruimtelijke structuurdrager. Deze straat was van oudsher een belangrijke doorgaande route naar Duitsland. Het belang van de route is sterk verminderd door de aanleg van A1. De bebouwing langs de invalswegen, waaronder de Dorpstraat, is divers qua functie, ouderdom en bouwstijl. De woningen stammen voornamelijk uit de vorige eeuw. De voorzieningen zijn vaak verbouwde voormalige woningen of in stijl gebouwd met bovenwoningen en een kap.

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied is divers. Naast de woonfunctie bevindt zich ten oosten van het plangebied een bedrijventerrein. Het plangebied wordt begrensd door een onbebouwde kavel (kadastraal bekend gemeente Losser, sectie O nummer 791) aan de noordzijde, de Dorpstraat aan de oost- en zuidzijde en tuinen en erven van aangrenzende woonpercelen aan de westzijde van het plangebied. Op de perceelsgrenzen van het plangebied bevinden zich diverse bomen. Het plangebied zelf is braakliggend / onbebouwd. Op figuur 2.4. is een luchtfoto van de nieuwe locatie en de directe omgeving opgenomen. De nummers op figuur 2.4. corresponderen met de opgenomen straatbeelden in figuur 2.5.

Figuur 2.4 Luchtfoto van begrenzing nieuwe bedrijfskavel (Bron: Provincie Overijssel)

Figuur 2.5 Straatbeelden huidige situatie nieuwe locatie (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Aanleiding & locatiekeuze

De markt waarin Morsink Diervoeders & Hobby zich bevindt is onderhevig aan diverse trends en ontwikkelingen, die het bedrijf noodzaken om mee te gaan met de tijd. Net als in de meeste andere branches neemt het aantal winkels licht af, maar neemt de oppervlakte per verkooppunt toe (trend naar schaalvergroting). Naast de economische tegenwind speelt internet een belangrijke rol in de markt. Veel detaillisten verwachten een verdere verschuiving van de handel naar internet. Daarnaast is ook sprake van een groeiende focus op prijs. Gevoed door meer transparantie in het aanbod maken consumenten een steeds bewustere keuze op prijs. Dit betekent dat de bedrijven zich steeds meer moeten gaan onderscheiden in vakkennis, breed aanbod, service en klantenbinding. Tot slot zijn een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen belangrijke eisen vanuit de markt. Deze marktontwikkelingen in combinatie met de huidige, beperkte huisvesting vormen de aanleiding voor de verplaatsing van Morsink Diervoeders & Hobby.

De activiteiten van Morsink Diervoeders & Hobby zijn vergelijkbaar met een 'Welkoop' winkel, waarbij het assortiment bestaat uit een mix van volumineuze en niet-volumineuze artikelen (zowel levend als niet-levend) en daardoor lastig te typeren zijn (mix van bouwmarkt, tuincentrum, specifiek agrarisch assortiment en assortiment voeding en huisvesting voor onder andere huisdieren). Voor dit soort formules geldt dat het vanwege de aard en omvang (rond de 1.000 m^2 winkelvloeroppervlak) niet mogelijk en/of niet wenselijk is deze winkels te huisvesten in de reguliere winkelgebieden en daarom ook niet gelijk is te stellen aan reguliere detailhandel qua bedrijfsactiviteiten en ruimtevraag. Verder stelt ook het doelgerichte koopgedrag en het meer volumineuze karakter van de producten specifieke eisen aan de bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Door deze specifieke eisen in het kader van een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering, zijn in het centrumgebied van de kern De Lutte geen bestaande bedrijfsgebouwen c.q. -percelen van voldoende omvang aanwezig waar het bedrijf zich kan ontwikkelen en die een duurzame bedrijfsvoering garanderen. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet aan de orde, aangezien geen sprake is van volumineuze detailhandel. Gezien de sterke binding met De Lutte en de gemeente Losser is verplaatsing naar een andere kern dan wel gemeente niet wenselijk.

Derhalve is de keuze gevallen op een onbebouwde kavel 200 meter ten oosten van de huidige locatie. Op de desbetreffende locatie is het bedrijf vanuit milieutechnisch oogpunt goed in te passen. Ook is er voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in voldoende parkeer-, laad- en losruimte.

3.2 De inrichting van het plangebied

De concrete ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw bedrijfspand ten behoeve van Morsink Diervoeders & Hobby en de inrichting / verharding van aangrenzende gronden ten behoeve van parkeer- en verkeersvoorzieningen. Er zal geen bedrijfswoning worden gerealiseerd. Het bedrijfspand wordt geprojecteerd in de rooilijn van de woningen Dorpstraat 47-49 en heeft een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De winkelruimte bevindt zich aan de zuidzijde. De entree bevindt zich aan de zuidoostzijde. De noordzijde van het pand wordt voornamelijk ingericht als opslagruimte. Hier wordt ook een laad- en losplek gesitueerd. Op eigen terrein wordt ruimte geboden aan voldoende parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de ontwikkeling wordt beschreven en berekend in paragraaf 3.2.2. Tot slot biedt het pand op de verdieping ook ruimte aan kantoorruimtes ten dienste van het bedrijf. Een bovenaanzicht van de gewenste ontwikkeling wordt hierna weergegeven.

Figuur 3.1 Bovenaanzicht projectering bebouwing en voorzieningen (Bron: Thero Huisvesting- en Bouwmanagement BV)

3.3 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

- Functie: 'Bouwmarkt' inclusief opslag. De toekomstige bedrijfsvoering kan als het ware opgesplitst worden, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in de detailhandelsfunctie (uitstalling product en bijbehorende (kantoor)ruimtes) en opslagruimte. De detailhandelsfunctie kan het best worden vergeleken met de in de CROW-uitgave opgenomen functie 'Bouwmarkt'. De opslag van het bedrijf kan het best worden vergeleken met de in de CROW-uitgave opgenomen functie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'.
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

3.2.3 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

In onderstaande tabel zijn het benodigde aantal parkeerplaatsen en verkeersgeneratie weergegeven.

Activiteit	**Bvo (bij benadering[1])**	**Parkeernorm per 100 m² bvo**	**Verkeersgeneratie per 100 m² bvo**	**Parkeerbehoefte**	**Verkeersgeneratie**
'Bouwmarkt'	700 m²	2,35	31,9 mvt/e	17 parkeerplaatsen	223,3
'Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'	700 m²	1,05	4,8 mvt / e	7 parkeerplaatsen	33,6
Totaal				**24 parkeerplaatsen**	**257 mvt / e**

In voorliggend geval worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen. De voorgenomen uitbreiding leidt tot een geschatte toename van 257 verkeersbewegingen per weekdag. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Dorpstraat. De Dorpstraat staat direct in verbinding met de Bentheimerstraat. De omliggende infrastructuur is van voldoende van omvang om het verkeer op een adequate en verkeersveilige wijze af te kunnen wikkelen. De Dorpstraat ter hoogte van het plangebied is voldoende ingericht ten behoeve van een goede bereikbaarheid en afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer. Het plan levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

[1] De toekomstige bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag boven de winkelruimte wordt ingericht als zolder / bergruimte en is bij de berekening van de parkeernormering redelijkerwijs niet worden meegeteld in de bvo.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

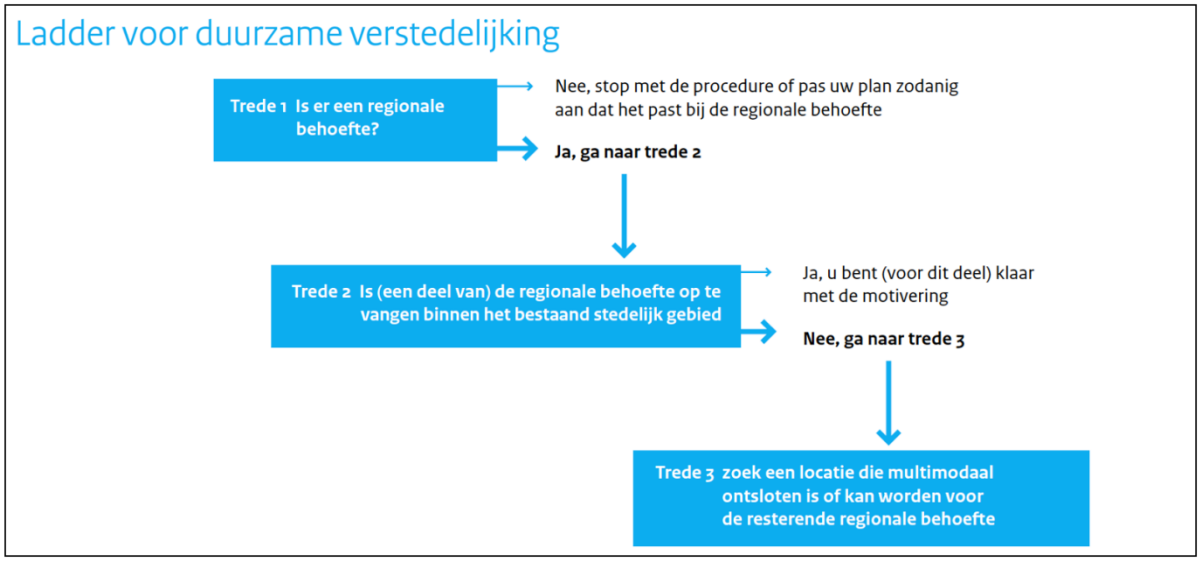
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen *'regionale behoefte'* en '*bestaand stedelijk gebied*'.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt gedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *'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'.*

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: Zoals in de hoofdstuk 1 en 3 is aangegeven, kampt het bedrijf op de oude locatie met een uiteenlopende problematiek ten aanzien van de bedrijfsvoering die voor zowel het bedrijf als de omgeving niet wenselijk zijn. Er kan dan ook gesteld worden dat er een grote behoefte is aan de verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe, passende en ruimtelijk aanvaardbare

locatie. Het is gewenst om het bedrijf te behouden voor de kern De Lutte, gezien de (lokale en regionale) binding. Deze locatiekeuze is nader verwoord in hoofdstuk 3. Verwezen wordt naar dit hoofdstuk. Tevens is inventarisatie gedaan naar de leegstand van winkelruimten in De Lutte. Gebleken is dat op dit moment één winkelpand met een oppervlakte van 200 m^2 leeg staat. Dit pand wordt niet geschikt geacht voor de bedrijfsvoering van Morsink Diervoeders & Hobby. Tot slot is het aanbod van Morsink Diervoeders dusdanig specifiek dat vergroting / verplaatsing niet tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur van De Lutte leidt. Geconcludeerd wordt dat aan trede 1 van de duurzame verstedelijkingsladder wordt voldaan.

Ad trede 2: het plangebied is gelegen in de kern De Lutte en opgenomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van De Lutte. Tevens kan op basis van de omliggende ruimtelijk-functionele structuur, zoals beschreven in hoofdstuk 2, gesteld worden dat er sprake is van 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied' en wordt voldaan aan trede 2 van de duurzame verstedelijkingsladder.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

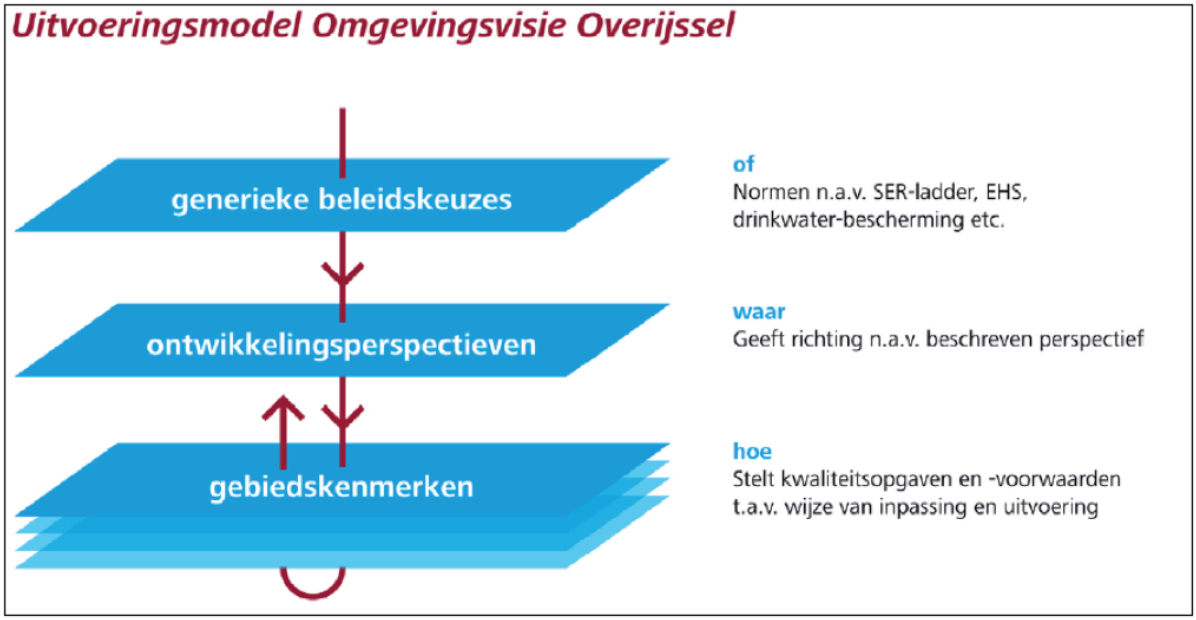
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (SER-ladder) van de Omgevingverordening Overijssel van belang.

<u>Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving</u>

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip '*bestaand bebouwd gebied*' nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

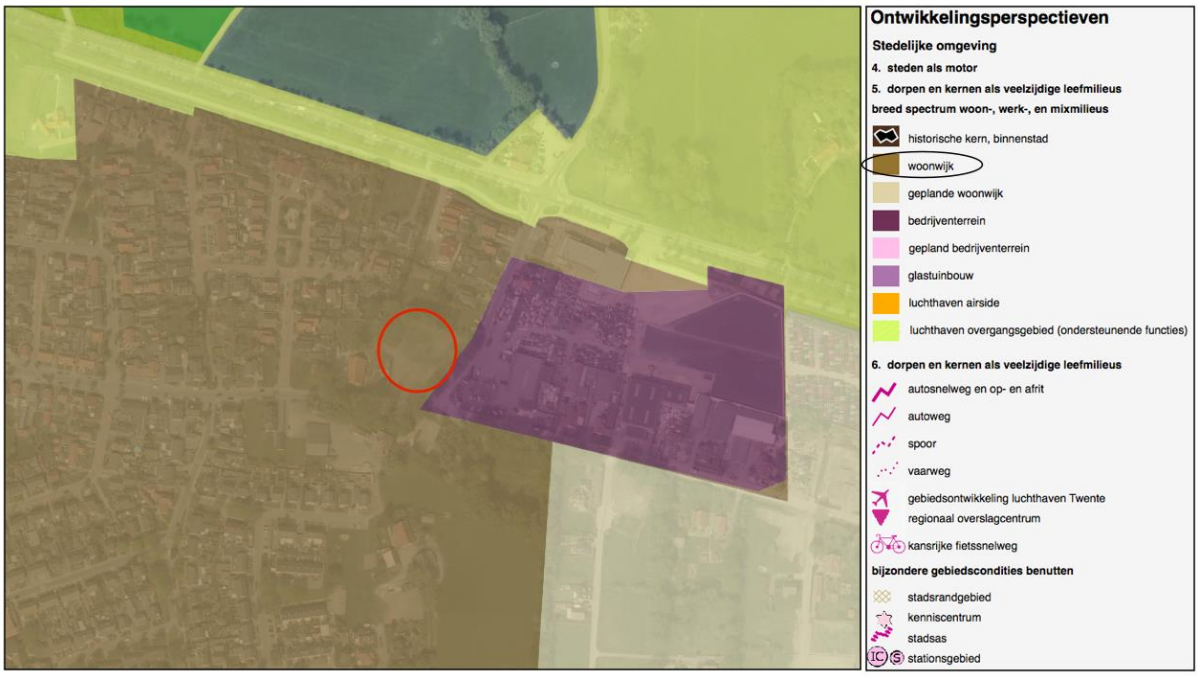
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen in de kern De Lutte en opgenomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van De Lutte. Daarnaast is het plangebied ook op basis van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Uitbreiding dan wel transformatie op de huidige locatie is zowel voor het bedrijf als de omgeving (fysiek) niet mogelijk c.q. wenselijk. De nieuwe locatie is vanuit ruimtelijk oogpunt de meest

geschikte locatie gebleken om de verplaatsing te realiseren. Verwezen wordt naar de onderbouwing in paragraaf 3.1. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

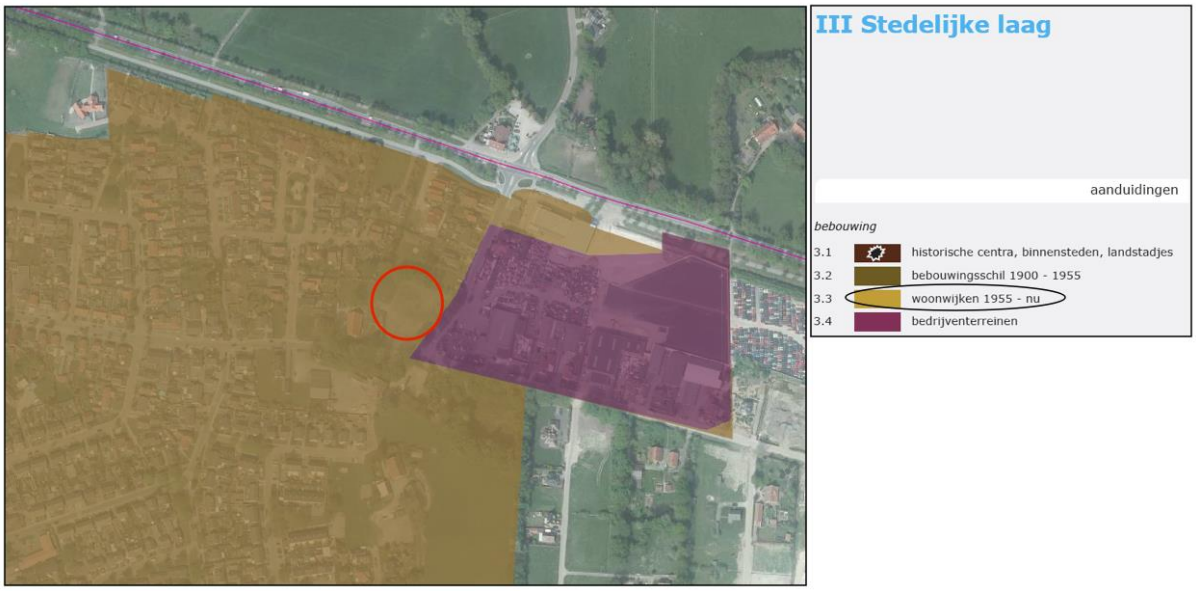
Het ontwikkelingsperspectief "Woonwijk" verzet zich niet tegen de voorgenomen functie op de bewuste locatie. Het bedrijf wordt op een passende locatie gerealiseerd, aan de rand van een gebied dat is aangemerkt als "woonwijk". Uit voorliggende plantoelichting zal blijken dat de ontwikkeling geen onevenredige belemmeringen met zich meebrengt ten opzichte van omliggende functies. De ontwikkeling draagt bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de dorpskern, waarbij wordt gestreefd naar een divers, gemengd stadsmilieu. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 – nu’. In figuur 4.4 is dat weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijken 1955 – nu’

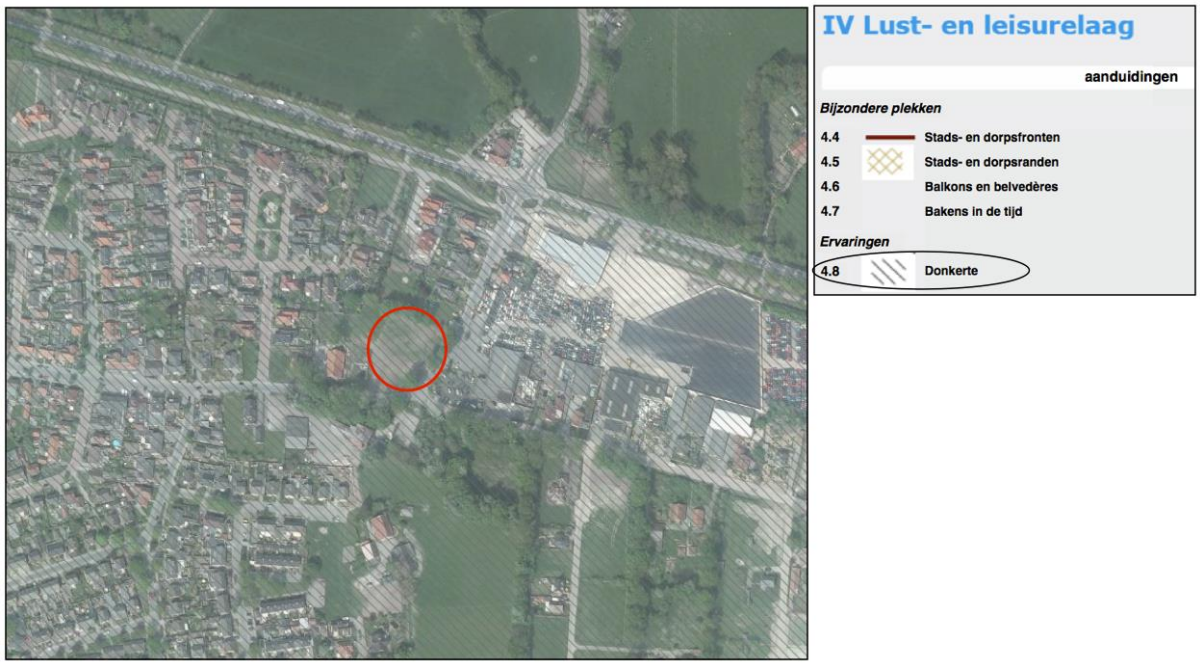
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In de stedelijke laag ‘Woonwijken 1955 – nu’ wordt niet alleen ruimte geboden aan de functie ‘wonen’, maar is ook ruimte voor de functies ‘werken’ en ‘voorzieningen’. De verplaatsing van het bedrijf Morsink Diervoeders & Hobby naar een meer passende locatie in de bebouwde kom van De Lutte sluit daar goed op aan. Uit voorliggende plantoelichting zal blijken dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Geconcludeerd kan worden dat er geen strijd is met de provinciale beleidsambities ten aanzien van de ligging in de stedelijke laag ‘Woonwijken 1955 – nu’.

2. De 'Lust en Leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. In figuur 4.5. wordt dit weergegeven.



Figuur 4.5 Lust- en Leisurelaag: 'Donkerte' (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 richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisurelaag'

De gewenste ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. Er zal vooral gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht. Van plaatsing van lichtmasten is bijvoorbeeld geen sprake. Gelet op vorenstaande en het feit dat er sprake is van bestaand bebouwd gebied nabij een bedrijventerrein (waar reeds sprake is van lichtuitstraling), kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen in relatie tot het aspect 'donkerte'. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de "Lust- en leisurelaag".

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 (Concept)Structuurvisie Losser

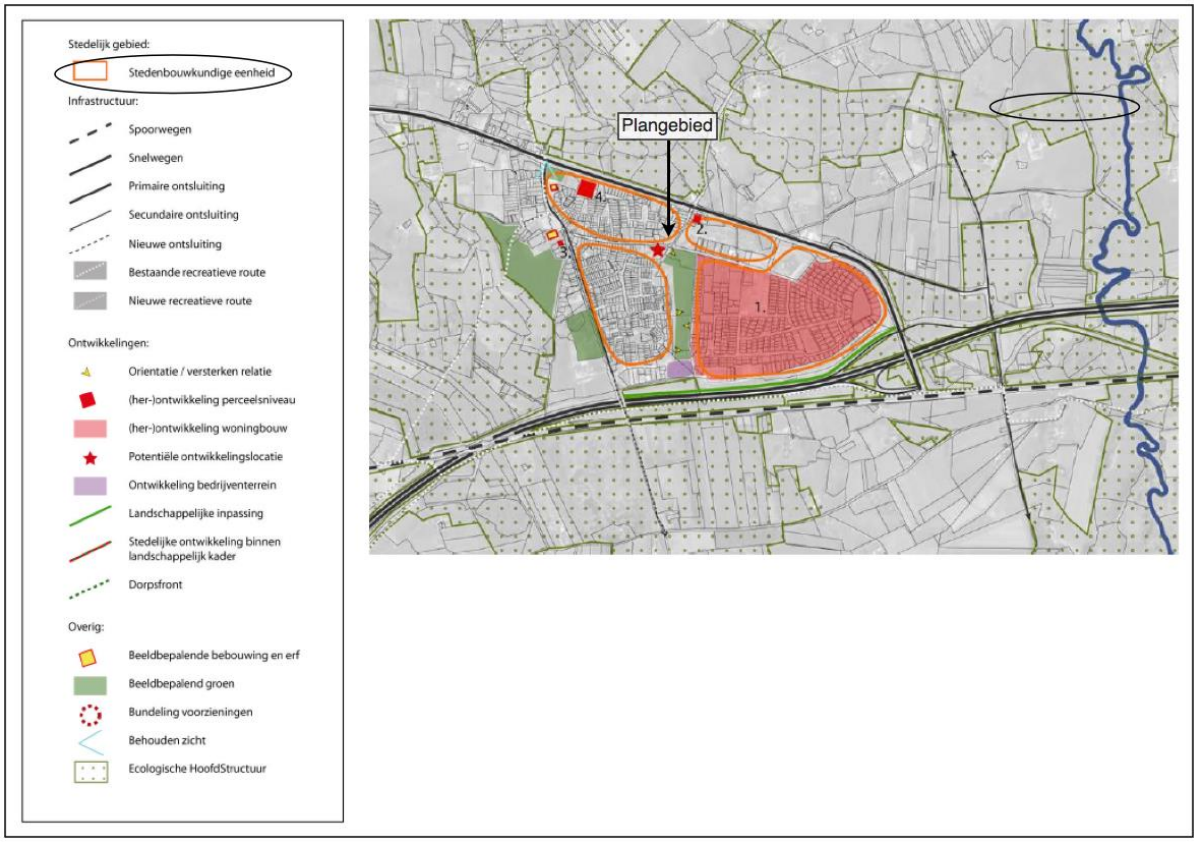
4.3.1.1 Algemeen

De (concept)structuurvisie Losser geeft een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente. Met de totstandkoming van de visie beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. Hoewel het een conceptvisie betreft, wordt dit beleidsdocument toch meegenomen in de toetsing.

De structuurvisie geeft richting op welke wijze de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële, gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

4.3.1.2 Visie en ontwikkelingsrichting De Lutte

De visie en ontwikkelingsrichting voor de kern De Lutte is verbeelding op een overzichtelijk kaartbeeld. Een uitsnede van de structuurvisiekaart wordt hierna weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Losser)

Ten aanzien van voorzieningen wordt gestreefd naar bundeling van de dorpsvoorzieningen ter hoogte van het huidige centrumgebied. Daarbij wordt geambieerd om de aantrekkelijkheid te vergroten door nieuwe inrichting van de buitenruimte.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Losser'

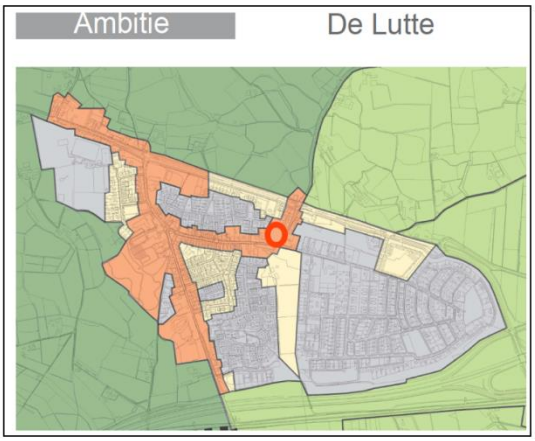
De structuurvisie laat zich niet specifiek uit over de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De locatie wordt bijvoorbeeld niet specifiek aangeduid als (her)ontwikkelingslocatie. Wel benoemt de structuurvisie het

behoud en versterking van voorzieningen en bedrijvigheid. De bedrijfsvoering van Morsink Diervoeders & Hobby vraagt om een passende locatie, die qua ruimtevraag, bereikbaarheid en parkeerbehoefte beter op een ruime locatie aan de rand van het centrum past dan midden in het centrum. Onderhavige ontwikkeling sluit daar goed bij aan. Het initiatief is derhalve in overeenstemming met de 'Structuurvisie Losser'.

4.3.2 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

4.3.2.1 Inleiding

Op 15 oktober 2013 is de "Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit" vastgesteld. De oude welstandsnota was namelijk na negen jaar oud aan vervanging toe. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. De rode draad in de nieuwe nota is om het welstandbeleid los te laten en te versoepelen in gebieden waar het kan, en het beleid te hanteren in gebieden waar het moet. Het grondgebied van de gemeente Losser is in de nieuwe nota ingedeeld in welstandsvrije gedeeltes in de kernen en twee toetsniveaus van welstand, te weten: kwaliteitsniveau 1 en kwaliteitsniveau 2. Onderhavig plangebied bevindt zich in een gebeid dat is aangemerkt als een 'historische invalsweg' (welstandsniveau 2).



overige bebouwing secundair groen (sport)		welstandsvrij
ontsluitingswegen secundair groen	• Handhaven van de basiskwaliteit.	niveau 1
kern primair groen (historische) invalswegen	• Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. • Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwalitiet in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaalto-epassing en bijpassende reclame. • Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern.	niveau 2

Figuur 4.7 Deelgebied 'Overige bebouwing' (Bron: gemeente Losser)

4.3.2.2 Welstandsniveau 2

In de gebieden aangeduid als 'niveau 2' is het welstandsbeleid gericht op het behouden en stimuleren van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Deze benadering past bij gebieden die van grotere betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Deze gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg beoordeeld. Alle beoordelingsaspecten van situering tot aan detaillering maken onderdeel uit van de welstandsbeoordeling.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit'

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan was er nog geen concreet bouwplan bekend. Bij het uitwerken van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de welstandscriteria die gelden voor het gebied. De Stadsbouwmeester zal uiteindelijk oordelen of het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders. Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is de gewenste ontwikkeling goed in te passen. Uit inventarisatie is gebleken dat er op dit moment één winkelpand met een oppervlakte van 200 m^2

leeg staat. De huidige locatie van Morsink betreft een huurpand van circa 600 m^2. Het is aan de eigenaar om het pand opnieuw te verhuren of anderszins in te richten. De frictie leegstand is aanvaardbaar.

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, ecologie,archeologie & cultuurhistorie en het Besluit m.e.r..

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Weg- en railverkeerslawaai

Het bedrijfspand wordt niet aangemerkt als geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt er geen bedrijfswoning gerealiseerd. Wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing.

Wat betreft de invloed van het bedrijf op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5, waar nader wordt ingegaan op het aspect milieuzonering.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Door Kruse Milieu B.V. is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodem ter plaatse van het plangebied onderzocht. De samenvatting en conclusie is hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage 1 is opgenomen bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond BG I is zeer licht verontreinigd met kwik;
- de bovengrond BG II is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd.

5.2.2.2. Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

5.2.2.3 Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond BG I is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De bovengrond BG II en de ondergrond zijn niet verontreinigd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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^2 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_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voor "kleinere" ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het doel van deze tool is: Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate. De onderstaande afbeelding geeft de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit weer. Hierbij is uitgegaan van een toename van 257 vervoersbewegingen (zie ook hoofdstuk 3) als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	257
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,22
	PM_{10} in µg/m^3	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico’s Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.

Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

Het plangebied is gelegen aan de Dorpstraat in de kern De Lutte. Aan de Dorpstraat bevindt zich diverse historisch gegroeide lintbebouwing. In de omgeving van het plangebied zijn in de bestaande situatie diverse functies aanwezig. Naast de woonbebouwing bevindt zich ten oosten van het plangebied een bedrijventerrein. Daarmee is sprake van een mix van functies en kan worden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Het bedrijf is niet als zodanig in de VNG-uitgave opgenomen. De bedrijfsactiviteiten kunnen wat betreft bedrijfsactiviteiten / milieu- uitstraling het meest worden vergeleken met ‘bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten’. Dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 2, waarvoor een minimale richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect ‘geluid’ en 10 meter voor het aspect ‘gevaar’. Gezien de ligging in een ‘gemengd gebied’ kan de afstand voor wat betreft het aspect ‘geluid’ teruggebracht worden naar 10 meter. De richtafstand voor het aspect ‘gevaar’ mag niet teruggebracht worden.

De meest nabijgelegen gevoelige objecten betreffen de woningen aan de Dorpstraat 14, 47-49 en 51. De gevels van deze gevoelige objecten bevinden zich allemaal op een grotere afstand dan 10 meter vanuit de grens van het plangebied. Opgemerkt wordt dat hinder veroorzakende activiteiten zoals laden en lossen, parkeren (dichtslaande portieren) op zeer ruime afstand (meer dan 30 meter) tot deze gevoelige objecten geschieden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelige functie (wonen) opgericht. Het bedrijf wordt niet aangemerkt als milieugevoelig object. Derhalve leveren omliggende bedrijven geen belemmeringen op voor het voornemen.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. Het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' bevindt zich op een afstand van circa 1,7 kilometer. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 250 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

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

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een onbebouwd, braakliggend graslandperceel. De huidige inrichting en het beheer, waaronder het maaien van het gras, maken de locatie tot een ongeschikt leefgebied van beschermde soorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen, hun foerageergebieden en migratieroutes aangetast. Het is om bovengenoemde redenen niet te verwachten dat de beoogde invulling van deze locatie negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen nadelige effecten voor de beschermde soorten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

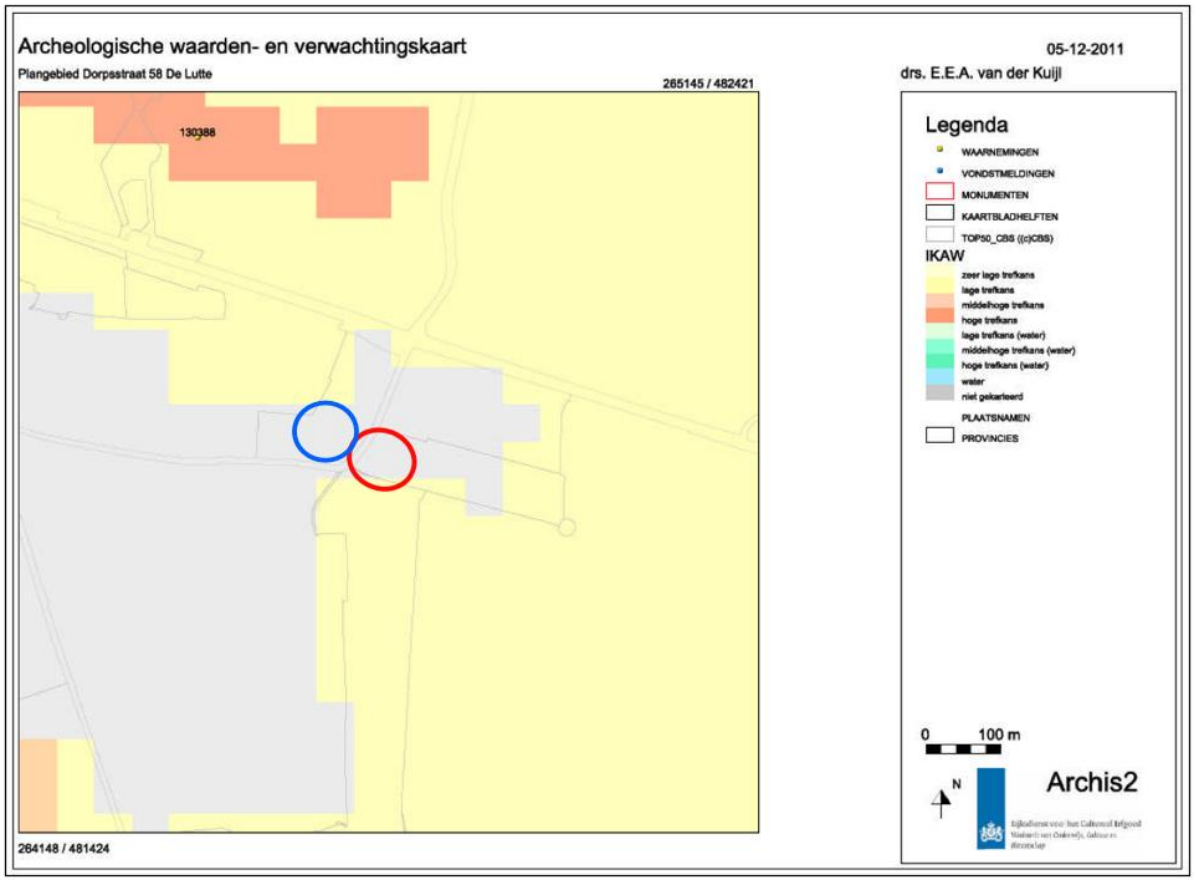
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Gemeente Losser beschikt nog niet over eigen archeologiebeleid en een eigen beleidsadvieskaart. Dit betekent dat de gronden in principe niet gekarteerd zijn. Dit wordt bevestigd in een archeologisch onderzoek[2] dat in 2011 op zeer korte afstand van het plangebied aan de Dorpstraat 58 is uitgevoerd. De locatie Dorpstraat (rode cirkel) en onderhavig plangebied (blauwe cirkel) en de archeologische verwachting op basis van Archis2 zijn hierna weergegeven.



Figuur 5.2 Uitsnede verwachtingskaart Archis2 (Bron: Hamaland Advies, Rapport Kenmerk EKU/DIR/HAMA/2011225)

[2] *Kenmerk EKU/DIR/HAMA/2011225*

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een hoogterras dat deels geërodeerd is en vervormd door smeltwater en landijs. Het vormt een markante rug in het landschap. Het betreft een van oorsprong glaciaal landschap dat door het landijs overreden is, waar oudere sedimenten door de werking van ijs zijn bovengekomen en waar keileem aan of nabij het oppervlak voorkomt. De keileem is bedekt met een dunne laag lemig zand (dekzand).

In het uitgevoerde bureauonderzoek wordt het volgende geconstateerd: *Omdat gestuwde afzettingen vaak een zeer eenvormige bodemopbouw vertonen, is het niet of nauwelijks mogelijk om op basis van bodemtypen onderscheid te maken in verschillende verwachte dichtheden aan archeologische resten. Op grond van het onderzoek van RAAP voor de herinrichting Losser- Noord bleek dat de archeologische vindplaatsen in de omgeving van Losser en De Lutte vooral op droge 'zandeilanden' te midden van de zware en natte tertiaire kleien gesitueerd waren.*

De trefkans op archeologische vindplaatsen is derhalve zeer gering. Er kunnen hoogstens losse vondsten verwacht worden die te dateren zijn in de periode Laat- Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Deze zijn niet op te sporen met behulp van booronderzoek. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

Voor de in dit bestemmingsplan besloten plangebied kan daarbij worden aangesloten. Voor plangebieden met een lage verwachting kleiner dan 2.500 m² geldt in de provincie Overijssel normaliter een vrijstelling van archeologisch onderzoek. Gezien vorenstaande kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Wel geldt voor eventuele toevalsvondsten die gedaan worden tijdens de planuitvoering een meldplicht bij het bevoegd gezag (gemeente Losser) zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet. De resultaten en aanbevelingen uit het bureauonderzoek dienen te worden getoetst en onderschreven door het bevoegd gezag, gemeente Losser en diens archeologisch adviseur.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Direct ten westen van het plangebied, aan de Dorpstraat 47-49, bevindt zich een voormalige boerderij[3] (nu in gebruik als dubbele woning) van het hallehuistype met opvallende aan de chaletstijl verwante detaillering uit circa 1915 met vrijstaande schuur[4] die beide zijn aangemerkt als Rijksmonument.

De boerderij is van algemeen architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:

- de opvallende aan de chaletstijl verwante detaillering;

---

[3] *Rijksnummer 513499*

[4] *Rijksnummer 513500*

- de ensemblewaarde als onderdeel van het complex;
- de beeldbepalende situering aan de rand van het dorp De Lutte;
- de gaafheid van het ex- en interieur.

De schuur is van algemeen cultuurhistorisch belang vanwege:

- de ensemblewaarde als onderdeel van het complex;
- de gaafheid;
- de beeldbepalende situering aan de rand van het dorp De Lutte.

De dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van voorgenoemde bebouwing. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Provinciaal beleid

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

6.1.2 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.1.3 Verbreed gemeentelijke rioleringsplan 2013-2016

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

Het voorgaande GRP is vastgesteld voor de periode 2007 tot en met 2010 en vervolgens verlengd tot en met 2012. Om te blijven voldoen aan de planverplichting uit de Wet milieubeheer is het nieuwe vGRP opgesteld voor de periode 2013 tot en met 2016. Maar de wettelijke plicht is niet de enige aanleiding. De gemeente wil haar taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater goed en efficiënt uitvoeren. Een goed plan is daarvoor essentieel.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van toepassing is. De uitgangspuntennotitie van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting. In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Planbeschrijving

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 wordt Morsink Diervoeders & Hobby verplaatst naar de in dit bestemmingsplan besloten plangebied. Hierdoor neemt het verhard oppervlakte toe. Een exacte toename aan verharding is in dit stadium nog niet met zekerheid vast te stellen. Ingeschat wordt dat de toename aan verharding circa 2.000 m^2 bedraagt. Het perceel wordt namelijk niet geheel verhard. Een groot deel van het perceel wordt namelijk ook groen ingericht met gras / tuin. Mogelijk wordt het terrein ook deels ingericht met halfverharding.

Algemeen beleid gemeente

Bij herinrichting/inbreidingsplannen zamelt de gemeente geen hemelwater in wanneer dit kan worden geïnfiltreerd dan wel naar oppervlaktewater kan worden afgevoerd. Infiltratiemogelijkheden, kavelgrootte en beschikbare (openbare) ruimte spelen hierbij een rol. Wanneer dit niet mogelijk is, levert de eigenaar het hemelwater gescheiden aan.

Bij herinrichting/inbreidingsplannen moet, wanneer hemelwater gescheiden wordt aangeboden op de erfgrens, gezorgd worden voor berging binnen het plangebied van tenminste 20 mm neerslag. Op bestaande locaties kunnen de eisen voor nieuwe locaties soms tot een ongewenste of onredelijke situatie leiden. In dat geval geldt er een minimum berging van 10 mm. Indien dit mogelijk en wenselijke is kan met de gemeente overeengekomen worden om de voorzieningen door de gemeente te laten aanleggen, maar de kosten hiervan blijven voor de rekening van de ontwikkelaar. Deze regeling is uitsluitend bedoeld als regeling waarbij berging niet mogelijk is. Met deze financiële verplichting wordt de gemeente in staat gesteld alsnog het benodigde aantal m^2 berging op een alternatieve locatie te realiseren.

Afvalwater

Het perceel Dorpstraat 47 zal worden aangesloten op de bestaande riolering in de Luttermolenweg. Hiervoor zal een aparte rioolleiding wordt aangelegd waar de nieuwbouw van Dorpstraat 47 op aangesloten kan worden (onder vrijverval). De kosten voor de aanleg komen voor rekening van initiatiefnemer.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Vechtstromen: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. De toename aan verharding bedraagt circa 2.000 m^2. Bij toename aan verharding boven de 1.500 m^2 dient waterberging gecreëerd te worden. In voorliggend geval zal de toename aan verharding naar verwachting niet leiden tot waterproblematiek. Het plangebied wordt deels ingericht met gras en tuin. Tevens wordt halfverharding gerealiseerd. Op deze wijze kan het hemelwater infiltreren in de bodem via een graspassage. Infiltratie van hemelwater is een goede optie omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd. Aan de noordoostzijde van het perceel wordt een wadi met een inhoud van 40 m^3 gerealiseerd.

Grondwater

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het terrein is gelegen op de oostgrens van de stuwwal Oldenzaal.
- Het maaiveld bevindt zich circa 47 meter boven NAP.
- Op circa 1.5 kilometer ten noorden van de locatie dagzoomt het tertiair. De deklaag heeft een dikte van minder dan 10 meter en bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Het doorlatend vermogen is gering en wordt geschat op minder dan 100 m^2/dag.
- Onder de zandige bovenlaag bevindt zich de slecht doorlatende bodemlaag van de stuwwal, bestaande uit tertiaire klei of keileem. Verwacht wordt dat grondwater over de gestuwde ondergrond stroomt, die klei- of leemhoudend is. Vermoedelijk is er slechts een zeer dunne bodemlaag grondwaterhoudend.
- Het freatische grondwater stroomt in noordoostelijke richting onder invloed van afstroming vanaf de stuwwal met een verhang van circa 4 m/km.
- De locatie is niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

Binnen het plangebied en de omgeving is geen grondwateroverlast bekend. Voor grondwater geldt het onderstaande beleid uit het vGRP 2013-2016. Ter voorkoming van grondwateroverlast streeft de gemeente naar het voorkomen van nieuwbouw in natte gebieden. Natte gebieden zijn gebieden waar de natuurlijke grondwatersituatie niet kan voldoen aan de ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand.

tabel 8 Ontwateringsdiepten in relatie tot gebruik

	Ontwateringdiepte	**Overschrijding criterium**
Woningen met kruipruimte	0,80 m beneden maaiveld = 1 m onder vloerpeil[2]	Maximaal 14 dagen per jaar
Woningen zonder kruipruimte	0,30 m - maaiveld = 0,50 m onder vloerpeil[2]	Niet van toepassing omdat de begane grond waterdicht moet zijn (bouwregelgeving)
Tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,50 m beneden maaiveld[3]	Maximaal 14 dagen per jaar
Wegen	0,70 m beneden kruin weg	
Leidingstroken	0,70 m beneden maaiveld	

Bron: Diverse literatuur waaronder "Richtlijn ter voorkoming van grondwateroverlast in nieuw gebouwd gebied – AGV mei 2003" en ervaringsdeskundigen.

Indien toch sprake is van nieuwbouw in natte gebieden en dus niet aan de ontwateringsdiepte wordt voldaan, heeft de gemeente de volgende voorkeursvolgorde voor maatregelen:

1. Kruipruimteloos bouwen;
2. Ophogen (bouw)grond;
3. Aanbrengen extra open water;
4. Drainage met nieuwe te graven open waterlopen.

De bouwregelgeving verplicht niet tot het waterdicht maken van ruimten beneden de begane grondvloer, tenzij deze ruimten als een zogenoemd verblijfsgebied worden gebruikt, dat wil zeggen ruimten waar mensen regelmatig verblijven.

Bij ontwikkelingen waarbij een exploitatieovereenkomst tussen gemeenten en exploitant wordt gesloten, worden de uitgangspunten voor het voorkomen van grondwateroverlast vastgelegd.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels/ gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en/of gebruiksregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
  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 8)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regel bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
  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.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

‘Detailhandel’ (Artikel 3)

Het toekomstige bedrijfsperceel van Morsink Diervoeders & Hobby is bestemd tot ‘Detailhandel’. Voor deze bestemming is gekozen omdat het primaat van de bedrijfsactiviteiten ligt bij de detailhandelsfunctie. Er is in de regels afgekaderd welke verkoop van producten wordt toegestaan. Voor de toekomstige bedrijfsbebouwing is een bouwvlak opgenomen. De bouwregels bepalen dat gebouwen niet hoger mogen zijn dan 8 meter. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen.

‘Groen’ (Artikel 4)

De gronden met de bestemming ‘Groen’ betreft de aanleg van gronstroken in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 4 meter.

‘Tuin’ (Artikel 5)

Conform de bestemmingssystematiek van de gemeente Losser is deze bestemming opgenomen aan de voorzijde van het te betrekken erf Dorpstraat 47-49. Deze bestemming betreft de gronden waarop in beginsel slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden geplaatst.

‘Wonen’ (Artikel 6)

Conform de gemeentelijke bestemmingssystematiek zijn de gronden die betrokken worden als tuin/erf bij aangrenzende woonpercelen bestemd tot ‘Wonen’. Op de gronden is geen bouwvlak opgenomen, wat betekent dat de bouw van hoofdgebouwen niet mogelijk is. Wel zijn bouwmogelijkheden opgenomen voor bijgebouwen en bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, waarbij de systematiek aansluit bij de bouwmogelijkheden die in het stedelijk gebied van de gemeente Losser (dus ook De Lutte) worden geboden.

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. Hoofdregel 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 overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen en ruimtelijke kwaliteit. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor 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

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde *Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen* opgesteld. In dit geval valt het plan onder:

4. Detailhandel
Plannen/projectbesluiten voor reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.

Plannen/projectbesluiten voor volumineuze detailhandel en perifere en grootschalige detailhandel vallen hier niet onder (hierover zal vooroverleg moeten plaatsvinden).

Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is ervoor gekozen om een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat – normale procedure