

Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*"Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project
Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel"*

Plannaam: Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel
IMRO-code: NL.IMRO.0168.01BP10PH05-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2021



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

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	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	SUPERMARKTLOCATIE	9
2.2	HERONTWIKKELINGSLOCATIE.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID	33
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	ECOLOGIE.....	43
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	46
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	49
6.1	VIGEREND BELEID.....	49
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	52
7.1	INLEIDING.....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	53
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	56
9.1	VOOROVERLEG.....	56
9.2	INSPRAAK.....	56
9.3	ZIENSWIJZEN.....	56

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 57

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN.....	57
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	58
BIJLAGE 3	BODEM- EN ASBESTBODEMONDERZOEKEN SUPERMARKTLOCATIE.....	59
BIJLAGE 4	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK HERONTWIKKELINGSLOCATIE	60
BIJLAGE 5	ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	61
BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING.....	62
BIJLAGE 7	NATUURWAARDENONDERZOEK	63
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE BESLUIT MER	64
BIJLAGE 9	STANDAARD WATERPARAGRAAF	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Supermarktketen Aldi is momenteel gevestigd aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel (gemeente Losser). Het bestaande gedateerde winkelpand is voor hedendaagse normen aan de kleine kant en voldoet niet meer aan de eisen die Aldi en haar klanten aan de supermarkt stelt. Aldi heeft onderzocht of het filiaal ter plaatse kan worden vervangen door een groter winkelpand, maar de locatie is daarvoor ongeschikt gebleken. Aldi is daarom voornemens om de supermarkt te verplaatsen naar een locatie aan de Hoofdstraat 189-195 te Overdinkel. Op de percelen Hoofdstraat 189-191 is in de huidige situatie een twee-onder-een-kapwoning aanwezig. De overige percelen zijn braakliggend.

Projectontwikkelaar Nordwick is voornemens om de nieuwe locatie voor de Aldi te ontwikkelen, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse de nieuwe supermarkt voor de Aldi gerealiseerd wordt. Het winkelpand krijgt een totale omvang van 1.415 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) met een verkoop vloeroppervlakte van 1.058 m² (VVO). Het vorenstaande leidt voor de Aldi in Overdinkel tot een betere bedrijfsprofilering, een meer aantrekkelijke vestigingslocatie en een duurzaam bedrijfsperspectief en past hiermee binnen de eerder genoemde eisen.

De bestaande locatie van de Aldi aan de Hoofdstraat 118 zal gedeeltelijk worden herontwikkeld tot woonlocatie, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Het voornemen is om ter plaatse een kleinschalige appartementengebouw met tien appartementen (koop/geliberaliseerde huur) te realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat rekening wordt gehouden met de bebouwingskenmerken van de omgeving (rooilijn, hoogten etc.). De exacte invulling voor het overige terrein is nog niet bekend, maar zal overwegend ingericht gaan worden met bergingen, parkeervoorzieningen en groen.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan “Overdinkel 2014” van de gemeente Losser. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in Overdinkel en bestaat uit twee plandelen, te weten de nieuwe supermarktlocatie (Hoofdstraat 189-195, hierna: supermarktlocatie) en de bestaande locatie (Hoofdstraat 118, hierna: herontwikkelingslocatie). In afbeeldingen 1.1 en 1.2 is de ligging van de twee plandelen van het plangebied in de kern Overdinkel en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van de plandelen van het plangebied in de kern Overdinkel (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2 Ligging van de plandelen van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP10PH05-0401) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen;
- plantoelichting.

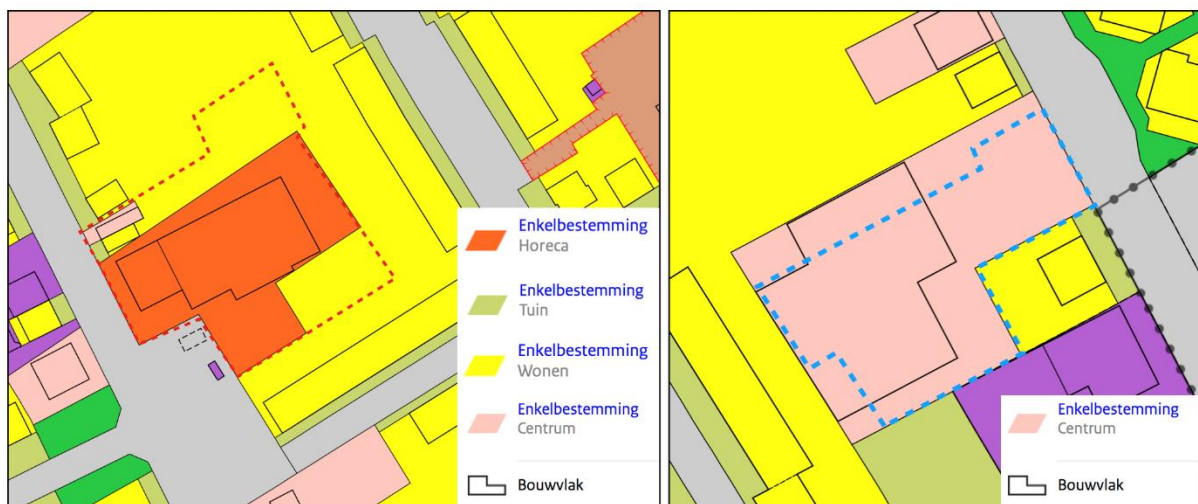
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Overdinkel 2014" van de gemeente Losser. Dit bestemmingsplan is op 21 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Nadien is het "Paraplubestemmingsplan standplaatsen gemeente Losser" vastgesteld. Dit laatste bestemmingsplan is voor onderhavig plan verder niet relevant en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

In afbeelding 1.3 zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan "Overdinkel 2014". Met de rode en blauwe omlijning zijn respectievelijk de supermarktlocatie en herontwikkelingslocatie indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Overdinkel 2014" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming(en)

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Overdinkel 2014" heeft de supermarktlocatie de bestemmingen 'Centrum', 'Horeca', 'Wonen' en 'Tuin'. De herontwikkelingslocatie kent enkel een centrumbestemming. Daarnaast zijn binnen de diverse bestemmingen bouwvlakken aanwezig, waaraan maatvoeringseisen gekoppeld zijn. Hierna wordt kort ingegaan op de geldende enkelbestemmingen.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voor zover het de begane grond betreft, voor detailhandel, horecabedrijven als genoemd in categorie I van Bijlage 3 Horecalijst, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening;
- voor zover het de verdieping(-en) betreft, voor woningen;

met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Op basis van de bouwregels dient een gebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de goot- en/of bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding.

Horeca

De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voor zover het de begane grond betreft, voor horecabedrijven in de categorieën I, II en III van Bijlage 3 Horecalijst;
- voor zover het de verdieping(-en) betreft, voor woningen en opslag ten behoeve van en in directe relatie met de op de begane grond gevestigde functie;

met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Op basis van de bouwregels dient een gebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de goot- en bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding.

Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met daar bijbehorende gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Op basis van de bouwregels dient onder meer een hoofdgebouw (woning) binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de goothoogte zoals weergegeven op de verbeelding.

Tuin

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’ met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een supermarkt op de nieuwe locatie is qua gebruik niet in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving, zoals opgenomen in de bestemmingen ‘Horeca’, ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Daarnaast wordt de supermarkt buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd.

Het realiseren van tien appartementen op de herontwikkelingslocatie is qua gebruik en bouwen niet in overeenstemming met de centrumbestemming. Daarnaast wordt er gebouwd buiten het aangegeven bouwvlak.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te kunnen maken.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op de nieuwe supermarktllocatie, vervolgens komt de herontwikkelingslocatie aan bod.

2.1 Supermarktllocatie

Dit plandeel omvat de percelen Hoofdstraat 189 t/m 195 en valt binnen het kernwinkelgebied van Overdinkel. De Hoofdstraat betreft een historische invalsweg, waarbij sprake is van functiemenging. De ruimtelijke functionele structuur van de omgeving bestaat dan ook uit centrumvoorzieningen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en woonpercelen.

Het plandeel wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door de achtertuinten van de woningen gelegen aan respectievelijk de Hoofdstraat, Julianastraat en de Schoolstraat. Aan de westzijde vormt de Hoofdstraat de begrenzing.

Binnen de begrenzing van dit plandeel bevindt zich een twee-onder-een-kapwoning (nr. 189/191), waarbij op de begane grond van nr. 189 tevens centrumfuncties (o.a. detailhandel en horeca) zijn toegestaan. Het overige deel betreft braakliggend terrein. Vroeger bevond zich hier een horecabedrijf, te weten zalencentrum ‘Saksenstal Gerrit’. Het horecapand is echter in 2012 afgebrand en ligt sinds de afronding van de opruimwerkzaamheden braak.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie ter plaatse van het plandeel supermarktllocatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie ter plaatse van het plandeel supermarktlocatie (Bron: Google Streetview)

2.2 Herontwikkelingslocatie

Dit plandeel omvat het perceel Hoofdstraat 118 en valt eveneens binnen het kernwinkelgebied van Overdinkel. Ook hier kenmerkt de omgeving zich door de sterke mate van functiemenging met centrumvoorzieningen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en woonpercelen.

Het plandeel wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Hoofdstraat en Spinnersweg. Daarnaast grenst het plandeel aan de zuid- en westzijde respectievelijk tevens aan een bedrijfsperceel (nr. 122 t/m 126) en enkele garageboxen. Aan de oostzijde vormt de Hoofdstraat de begrenzing.

Binnen de begrenzing van dit plandeel bevindt zich zoals vermeld de huidige Aldi supermarkt. De overige gronden worden volledig benut als parkeervoorziening.

In afbeelding 2.3 en 2.4 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie ter plaatse van het plandeel herontwikkelingslocatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld huidige situatie ter plaatse van het plandeel herontwikkelingslocatie (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan. Allereerst wordt ingegaan op de nieuwe supermarktllocatie, vervolgens komt de herontwikkelingslocatie aan bod.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

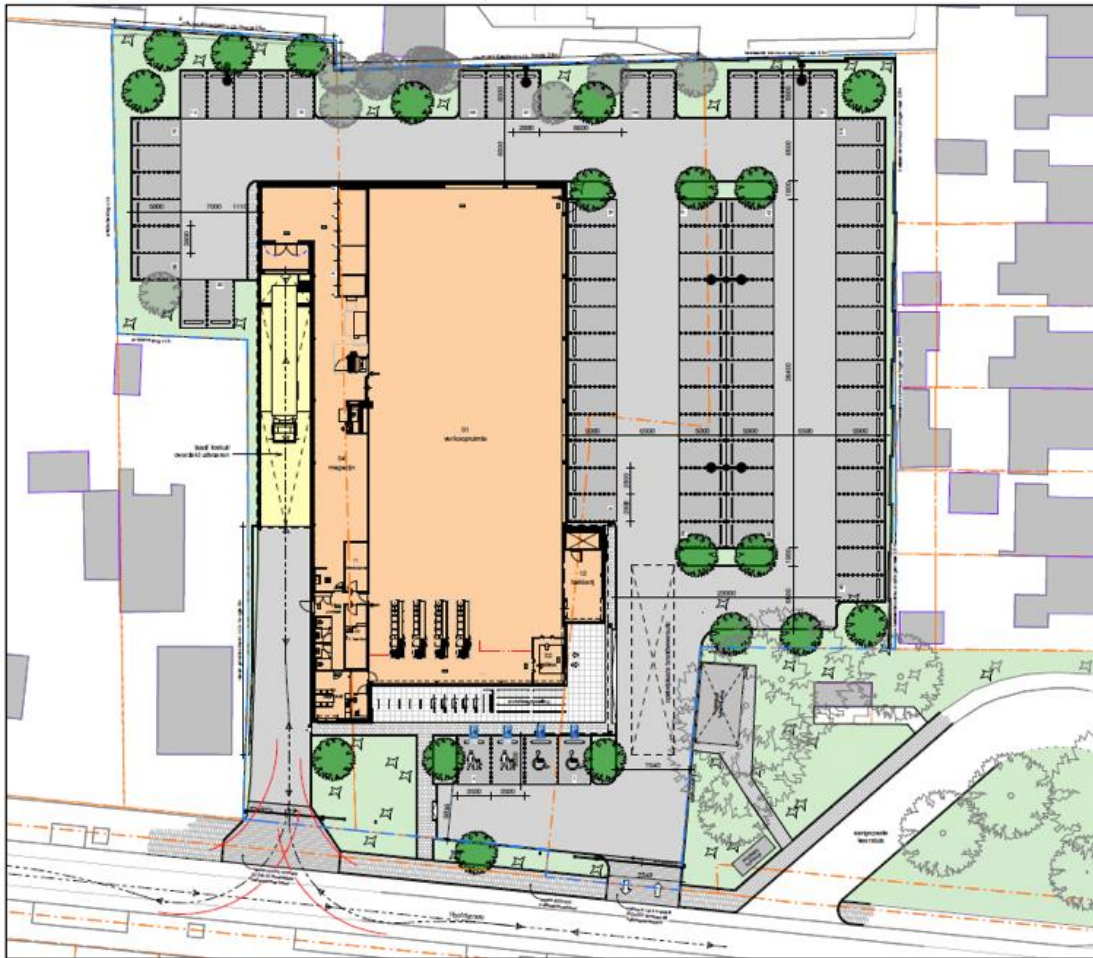
3.1.1 Supermarktllocatie

Zoals in de aanleiding beschreven is de huidige vestiging van de Aldi aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel gedateerd en voldoet het niet meer aan de hedendaagse normen. Aldi heeft onderzocht of het filiaal ter plaatse kan worden vervangen door een groter winkelpand, maar de locatie is daarvoor ongeschikt gebleken. Aldi is daarom voornemens om te verplaatsen naar de locatie Hoofdstraat 189-195 te Overdinkel.

Projectontwikkelaar Nordwick is voornemens om de nieuwe locatie voor de Aldi te ontwikkelen, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse een nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd. Het winkelpand krijgt een totale omvang van 1.415 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) met een verkoop vloeroppervlakte van 1.058 m² (VVO). De maximale bouwhoogte van het pand zal overwegend 6 meter bedragen, waarbij sprake zal zijn van een plat dak. Nabij de ingangpartij wordt een kap van beperkte omvang gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Het omliggende terrein wordt ingericht als parkeerterrein (82 parkeerplaatsen) en laad- en losvoorziening ten behoeve van de bevoorrading. Bij de in- en uitritten komen schuifpoorten om het terrein af te kunnen sluiten en langs enkele perceelsgrenzen worden geluidswerende voorzieningen geplaatst (tuinmuren, schermen etc.). Tot slot worden de bestaande bomen waar mogelijk behouden en worden enkele nieuwe bomen aangeplant. Voor het beplantingsplan wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels.

In afbeelding 3.1 is de gewenste inrichting van de supermarktllocatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste inrichting supermarktllocatie (Bron: Kienhuis Bouwmanagement)

3.1.2 Herontwikkelingslocatie

De bestaande locatie van de Aldi aan de Hoofdstraat 118 zal gedeeltelijk worden herontwikkeld tot woonlocatie, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. De bestaande supermarkt zal hierbij worden gesloopt. De inrichting van het overige terrein is nog niet geheel bekend, maar zal overwegend parkeerplaatsen en groen worden.

Het voornemen is om een kleinschalig appartementengebouw met tien appartementen (koop/geliberaliseerde huur) te realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat in beide gevallen rekening wordt gehouden met de bebouwingskenmerken van de omgeving (rooilijn, hoogten etc.).

Voor de herontwikkelingslocatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierna zijn enkele onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij de toelichting.

In afbeelding 3.2 is een indicatieve inrichting weergegeven.



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie herontwikkelingslocatie voorbeelduitwerkingen (Bron: Pr8 Architecten)

Het appartementengebouw zal bestaan uit 2 bouwlagen met kap. Op de 1^e en 2^e bouwlaag worden 4 appartementen gerealiseerd en in de kap 2 appartementen. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 10 meter en de goothoogte circa 6 meter (m.u.v. liftschaft/trappenhuis).

Het omliggende terrein wordt ingericht met parkeerplaatsen, bergingen en groenvoorzieningen. Wat betreft ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitrit op de Hoofdstraat, waarbij de bestaande ontsluiting naar de garageboxen tevens gehandhaafd blijft.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen, publicatie 381 (december 2018)' 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 verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Voor het voorliggende initiatief worden de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Gemeente Losser - weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: centrum;
- Functie:
 - Koop, appartementen, midden
 - Supermarkt, fullservice

Opgemerkt wordt dat de CROW-uitgave geen normen kent voor discountformules. Daarom is aangesloten bij hetgeen meest vergelijkbaar, in voorliggend geval fullservice supermarkten.

3.3.3 Berekeningen

Parkeerbehoefte

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua parkeerbehoefte het volgende beeld:

Functie	Parkeerbehoefte per 100 m2 bvo / per woning	Totaal aantal m2 bvo/ aantal woningen	Totale parkeerbehoefte per functie
Koop, appartementen, midden	1,4 parkeerplaats per woning	10 woningen	14 parkeerplaatsen
Supermarkt, fullservice	4,4 parkeerplaats per 100 m2 bvo	1.415 m ² bvo	62 parkeerplaatsen

Op de nieuwe supermarktlocatie is ruimte voorzien voor 82 parkeerplaatsen, waaronder 2 mindervaliden parkeerplaatsen en 2 gezinsparkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte op de nieuwe supermarktlocatie. Zoals waarneembaar in afbeelding 3.2 is ook op de herontwikkelingslocatie ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen.

Verkeersgeneratie

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie per 100 m2 bvo / per woning per weekdagemaal	Totaal aantal m2 bvo/ aantal woningen	Totale verkeersgeneratie per functie per weekdagemaal
Koop, appartementen, midden	5,8 verkeersbewegingen per woning	10 woningen	58 verkeersbewegingen
Supermarkt, fullservice	73,8 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo	1.415 m ² bvo	1.044,2 verkeersbewegingen

Wat betreft de verkeersgeneratie wordt allereerst opgemerkt dat het gaat om een verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt naar een andere locatie aan dezelfde straat. De supermarkt zal voor circa 418 extra verkeersbewegingen zorgen ten opzichte van de bestaande situatie en de woningen per saldo 42 extra

verkeersbewegingen. De Hoofdstraat kan het toekomstige aantal verkeersbewegingen veilig en eenvoudig afhandelen, net als in de huidige situatie. Op beide locaties zal worden voorzien in overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitritten, waarbij wordt opgemerkt dat in geval van de herontwikkelingslocatie de bestaande in- en uitrit behouden zal blijven.

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

3.3.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Hierna is relevante jurisprudentie opgenomen;

- een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² is in beginsel aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442);
- 11 woningen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen betreft wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval wordt de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi supermarkt beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit vanwege het feit dat de bestemming en de bouwmogelijkheden ten behoeve van de supermarkt met meer dan 500 m² worden vergroot.

Daarnaast maakt voorliggend bestemmingsplan maximaal tien woningen mogelijk op de herontwikkelingslocatie, waarbij wordt opgemerkt dat op de supermarktlocatie twee bestaande woningen komen te vervallen. Planologisch is dan ook maximaal sprake van een toename van acht woningen, waarmee de woningen niet ladderplichtig zijn.

Behoeft

Als voorliggend initiatief aan de hand van de ladder wordt beoordeeld, kan gesteld worden dat er een actuele behoefte is aan de voorgenomen supermarkt. Het initiatief betreft immers de verhuizing van de Aldi-supermarkt naar een nieuwe locatie in het kernwinkelgebied van Overdinkel en geen nieuwvestiging (klantenkring reeds aanwezig). De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van circa 830 m² bvo, de beoogde supermarkt is ruimer met een oppervlakte van 1.415 m² bvo. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwalitatief meer hoogwaardige en ruimere supermarkt met een completer assortiment, welke aan de huidige maatstaven en toenemende wensen van de consumenten voldoet (gemak en comfort). De nieuwe supermarkt biedt voldoende ruimte om de gewenste serviceformule te kunnen voeren.

Net als de bestaande supermarkt zal de nieuwe supermarkt voornamelijk bedoeld zijn voor de kern Overdinkel en bezoekers uit Duitsland (zie ook detailhandelsvisie, paragraaf 4.3.3 van deze toelichting). Er is geen sprake van versturende effecten in de detailhandelsstructuur in Overdinkel, dit omdat er sprake is van een verplaatsing en geen nieuwvestiging. De ontwikkeling zorgt daardoor niet voor onevenredige negatieve effecten van een bestaande supermarktformule uit de kern Overdinkel, waardoor geen sprake is van een onevenredige ruimtelijke effecten (zoals leegstand). Daarnaast wordt de bestaande locatie herbestemd, waarmee de mogelijkheid tot het exploiteren van een nieuwe supermarkt ter plaatse planologisch niet meer toegestaan is. De betreffende locatie wordt herontwikkeld naar woningbouw.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde locatie van de supermarkt heeft reeds bestemmingen ten behoeve van stedelijke functies, ligt in het kernwinkelgebied van Overdinkel en maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied. De achter te laten locatie is vanwege de kenmerken, zoals beschreven in de aanleiding, niet langer geschikt om een moderne supermarkt te exploiteren. Daarom wordt deze locatie herbestemd naar wonen, waarmee de mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te kunnen exploiteren komt te vervallen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid en het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

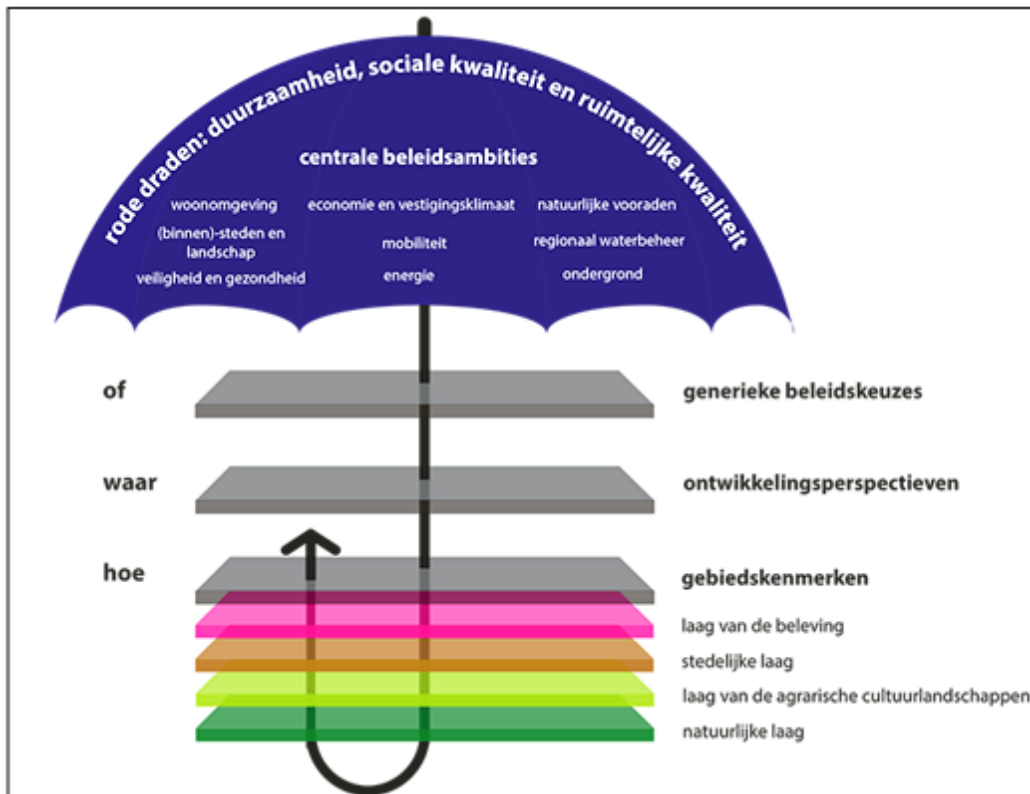
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikelen 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) en titel 2.4 (*detailhandel*) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de artikelen.

Artikel. 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5: Ruimtelijke kwaliteit

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de kern Overdinkel. Deze meerwaarde vertaalt zich onder meer in het slopen van een gedateerd winkelpand, het realiseren van duurzame en toekomstbestendige bebouwing (op beide locaties) en het inpassen van het parkeerterrein op de nieuwe supermarktplaat. Voor wat betreft de toetsing aan het Uitvoeringsmodel wordt verwezen naar subparagraaf 4.2.4.2 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de geldende gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het kader van voorliggend plan worden planologisch maximaal acht woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente Losser. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die regionaal is afgestemd. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3.4 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling hiermee in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Titel 2.4 Detailhandel

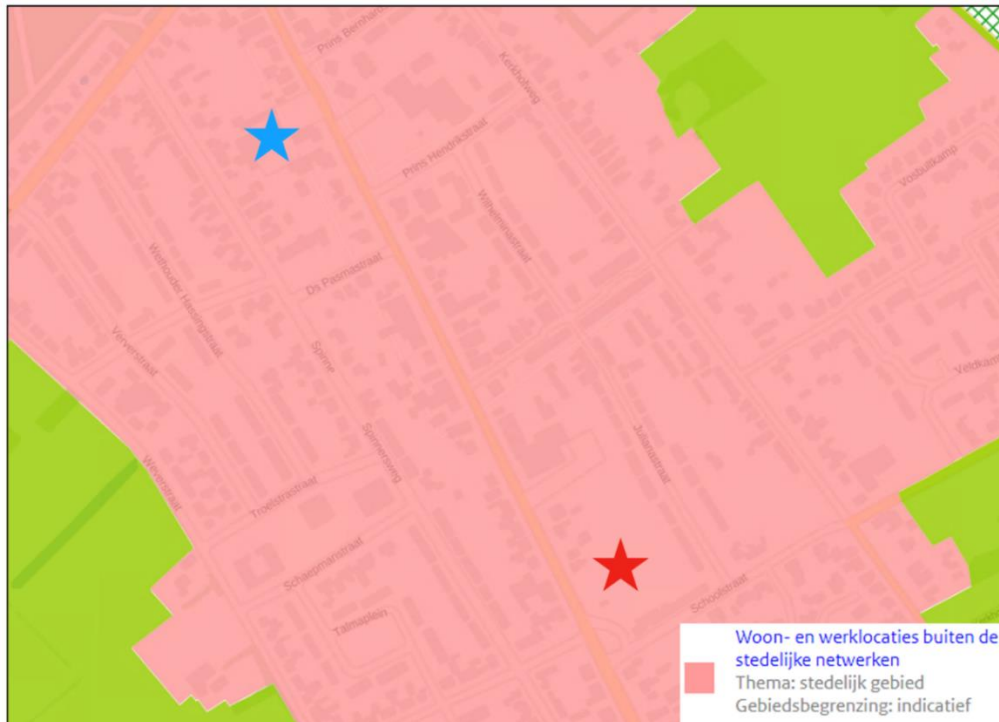
In dit deel van de Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel wordt nader ingegaan op volumineuze danwel grootschalige detailhandel in kernwinkelgebieden, stedelijke centra, streekcentra en weidewinkels. Hier komt naar voren dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in nieuwe detailhandel binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden.

Toetsing van het initiatief aan Titel 2.4 van de Omgevingsverordening

Een supermarkt is niet aan te merken als volumineuze of grootschalige detailhandel. De supermarktlocatie valt daarnaast binnen het kernwinkelgebied van Overdinkel. De verplaatsing van de supermarkt is daardoor niet strijdig met Titel 2.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode (supermarktlocatie) en blauwe (herontwikkelingslocatie) ster.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstrooming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

Het verplaatsen van een supermarkt en het realiseren van nieuwe woningen is passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken buiten stedelijke netwerken', aangezien er binnen dit perspectief ruimte is voor een mix aan functies waaronder voorzieningen en wonen. Van een belemmering voor

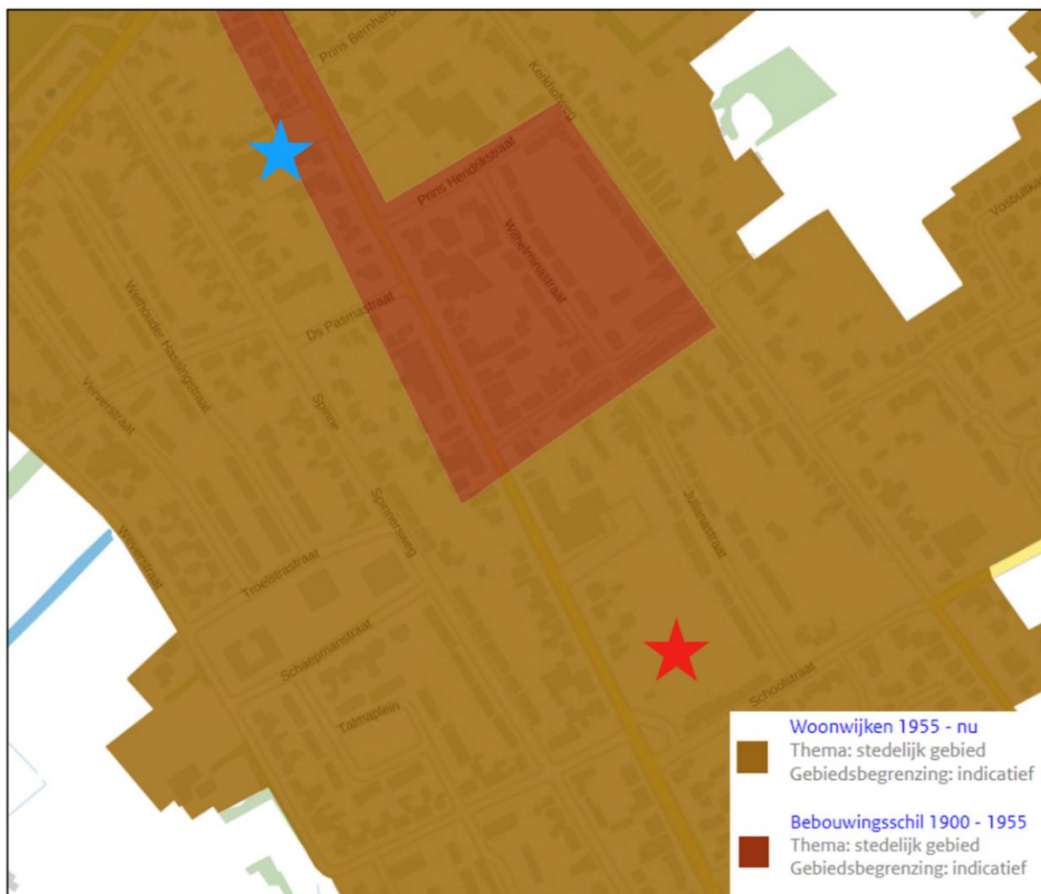
omliggende functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op diverse omgevings- en milieuaspecten, waaronder ook de omgang met het aspect klimaatverandering (zie par 6.2.3). Het initiatief is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de ‘Laag van de beleving’ zijn er geen bijzondere kenmerken op het plangebied van toepassing. In verband met de verstedelijking van het plangebied en de directe omgeving zijn de kenmerken vanuit de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ reeds niet meer aanwezig en/of zichtbaar. Dit betekent dat hieronder enkel nader wordt ingegaan op de kenmerken vanuit de ‘Stedelijke laag’.

1. De “Stedelijke laag”

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’ en ‘Woonwijken 1955 - nu’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode (supermarktlocatie) en blauwe (herontwikkelingslocatie) ster.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900 - 1955’

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats

vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

‘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.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met het realiseren van de supermarkt en de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de bebouwing en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. Het vorenstaande is tevens vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor de herontwikkelingslocatie (zie bijlage 1). Het nieuwe ontwerp van de supermarkt is reeds akkoord bevonden door de stadsbouwmeester van de gemeente Losser. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met de ter plekke geldende gebiedskenmerken behorende bij de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

4.3.1.1 Algemeen

De toekomstvisie van de gemeente Losser ‘Samen schatbewaarders van de gemeente Losser’ is tot stand gekomen doordat de gemeente Losser samen met de partners uit de gemeente Losser na is gaan denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. Hierbij werd onder andere gedacht over voorzieningen en het bestuur van de gemeente. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die hierin worden benoemd.

4.3.1.2 Thema’s

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die zullen gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema’s, waarin elk thema een strategische doelstelling heeft. Het gaat hierbij om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.

2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Hierna is het meest van belang zijnde onderdeel uit de visie opgenomen:

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorliggend initiatief voorziet in het planologisch kader om een supermarkt te verplaatsen en planologisch gezien maximaal acht woningen toe te voegen. Met het plan wordt bijgedragen aan het versterken van het voorzieningencluster en het voorzien in voldoende woningen in de kern Overdinkel. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee geschikt voor mensen die gelijkvloers willen wonen (bijv. senioren). Tot slot zorgt het voornemen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een stedenbouwkundige afronding van de prominente zichtlocaties (zie ook bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Losser 2025.

4.3.2 Structuurvisie Losser

4.3.2.1 Algemeen

De 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 jaren.

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

De structuurvisie is opgedeeld in een algemene analyse van het beleid en de ontwikkelingen binnen de gemeente. Er wordt ingegaan op de kenmerken van de gemeente, de verschillende beleidsvelden en de belangrijkste ontwikkelingen. Per onderdeel wordt geconcludeerd wat hiervan de betekenis is voor deze structuurvisie.

Vervolgens wordt, mede vanwege het verschil in schaal, voor de kernen en het buitengebied de visie afzonderlijk uitgewerkt. Voor de kernen wordt gericht op het overzichtelijk in kaart brengen van de geplande ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. Tevens vormt de visie een toetsingskader voor initiatieven van particulieren.

4.3.2.2 Overdinkel

De visie en ontwikkelingsrichting in De Lutte is onderverdeeld in de thema's wonen, bedrijvigheid en overige. Hierna wordt ingegaan op het relevantiebeleid.

Wonen

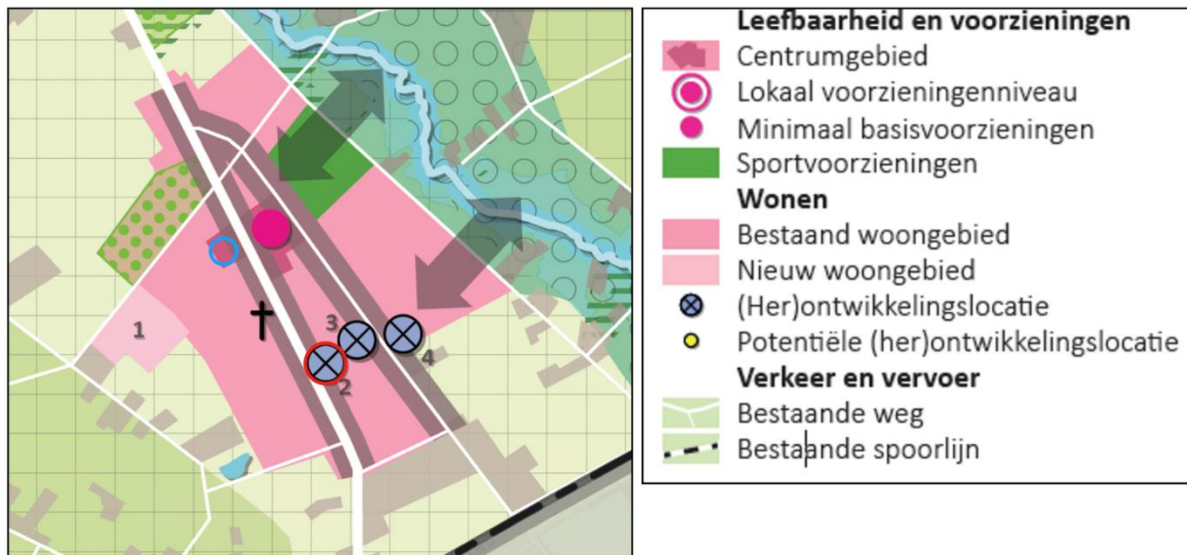
In de kern Overdinkel is nog ruimte voor nieuwe woningen. De volgende locaties worden in de structuurvisie genoemd; De Geurmeij, terrein voormalige Saksenstal 'Gerrit', voormalige basisschool Kompas en voormalig bouwbedrijf Elferink.

Overige

Door de bundeling van dorpsvoorzieningen in het nieuwe dorpshart kunnen de basisvoorzieningen behouden blijven en wat een belangrijke impuls betekent voor de leefbaarheid in het dorp. De vrijkomende locaties moeten een passende invulling krijgen.

Structuurvisiekaart De Lutte

In afbeelding 4.4 is een uitsnede opgenomen van de structuurvisiekaart voor de kern Overdinkel. Het plangebied is hierin met de rode (supermarktlocatie) en blauwe (herontwikkelingslocatie) cirkel.



Afbeelding 4.4: Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Losser)

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Losser

De bestaande supermarktlocatie biedt onvoldoende toekomstperspectief voor de Aldi. Het verplaatsen naar de nieuwe locatie draagt bij aan het behoud van de basisvoorzieningen en zorgt voor een verbetering van de kwaliteit (sluit beter aan op wensen consument). De nieuwe supermarktlocatie wordt dan ook niet herontwikkeld met woningbouw, zoals opgenomen in de structuurvisie. Dit zal ter plaatse van de bestaande supermarktlocatie wel gaan gebeuren, in aansluiting op de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Gesteld wordt dat met het plan én wordt bijgedragen aan behoud van een basisvoorziening én wordt voorzien in de woningbehoefte in de kern Overdinkel. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties verbeterd. Geconcludeerd wordt dat de voorgenen ontwikkeling in overeenstemming is met de structuurvisie Losser.

4.3.3 Detailhandelsvisie en flankerend beleid gemeente Losser

4.3.3.1 Algemeen

Op 6 oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Losser de ‘Detailhandelsvisie en flankerend beleid gemeente Losser’ vastgesteld.

De belangrijkste doelstelling van de nieuwe visie is komen tot een evenwichtige, vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur in de gemeente Losser. Een structuur die voor inwoners en bezoekers van de gemeente aantrekkelijk en zo uitgebreid als markttechnisch mogelijk is (ruime keuze, dicht bij huis) en voor ondernemers en eigenaren voldoende kansen biedt voor investeringen, een gezonde bedrijfsvoering en een aantrekkelijk rendement.

De detailhandelsvisie Losser moet zo een kader schetsen voor het te voeren beleid, het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van initiatieven vanuit nieuwe en bestaande functies binnen de verschillende gebieden. De detailhandelsvisie gaat daarmee over ruimtelijke keuzes (welke detailhandel waar) en welk beleid gevoerd gaat worden de gewenste detailhandelsstructuur te versterken (flankerend beleid). De detailhandelsvisie vormt kortom het fundament voor de keuzes en het beleid (o.a. bestemmingplannen) en voor een goed toekomstig functioneren van de Losserse winkelgebieden.

4.3.3.2 Overdinkel

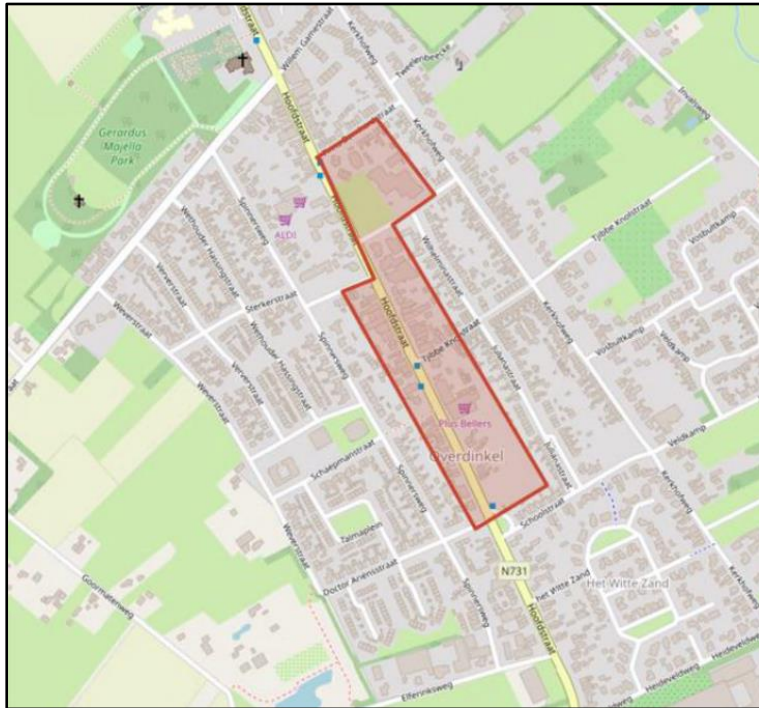
Voor Overdinkel geldt dat er geen sprake is van een duidelijk en geconcentreerd winkelgebied. Winkels in Overdinkel liggen verspreid over 1,5 kilometer aan de Hoofdstraat. Daarnaast zijn bij de grens met Duitsland (ook Hoofdstraat) twee winkels gevestigd. Het winkelgebied doet vooral aan als 'doorrij'-straat. Overdinkel beschikt met twee supermarkten over een ruim supermarktaanbod afgezet tegen de omvang van het dorp. De supermarkten zijn, net als het tuincentrum, de trekkers van het dorp. Zaken als een bakker, slager en poelier ontbreken juist in Overdinkel. Wel zijn er diverse cafés, restaurants en snackbars aanwezig. De ligging tegen Duitsland maakt dat het dorp veel Duitse bezoekers ontvangt, zo is 60% van de bezoekers aan het tuincentrum en circa driekwart van de supermarktbezoekers uit Duitsland. Door de Duitse toestroom kan Overdinkel een breed supermarktaanbod dragen. Door het huidige versnipperde aanbod in Overdinkel is het bezoekmotief in het dorp zeer doelgericht en is er nauwelijks sprake van combinatiebezoek. De afgelopen jaren is de Hoofdstraat heringericht. Het profiel is daarmee up- to-date. Ook is geïnvesteerd in Trefhuus en omliggende omgeving.

De visie en opgave voor het centrum van Overdinkel is; in stand houden bestaande voorzieningenniveau en het meer benutten van de toeristische potentie. De twee (kleine) supermarkten zijn van groot belang voor de leefbaarheid van het dorp en trekken veel Duitsers. Daarnaast is het tuincentrum Wolters (net buiten de kern) een trekker van formaat (o.a. voor Duitse consumenten).

Voor het centrum van Overdinkel gelden de volgende opgaven:

- De opgave voor Overdinkel is vooral gelegen in het versterken van de potentie die de (dag)recreatie en Duitse consumenten (veelal bij Tuincentrum Wolters) bieden. Dit betekent dat het wenselijk is te verkennen of er meer ruimte kan worden gecreëerd voor (dag)horeca en toerisme. Juist in combinatie met de toeristische en recreatieve plekken in en rond Overdinkel, kan een plus op de bestedingen worden gerealiseerd. Ondernemers in Overdinkel zijn de afgelopen jaren steeds meer georganiseerd en pakken steeds meer gezamenlijk op, dit momentum biedt kansen richting de toekomst.
- De recente nieuwbouw van het Kulturhus Overdinkel functioneert als ontmoetingsplaats voor bewoners. Versterking van (dag)horeca wordt gezien als wens voor het profiteren van toerisme en Duitse consumenten. Het verruimen van openingstijden van de horeca in het Kulturhus is aangedragen als kans. De uitdaging ligt onder andere in het verleiden van Duitsers naar het centrum die momenteel tuincentrum Wolters bezoeken.
- Voor het centrum van Overdinkel is van belang te (blijven) voldoen aan de randvoorwaarden voor een supermarkt: een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de winkels. De overige voorzieningen (winkels, horeca en persoonlijke dienstverlening) hebben het meeste profijt van een ligging nabij deze supermarkten, een compacte opzet (clustering van winkels) en een verzorgde uitstraling van winkels en openbare ruimte.

De kern Overdinkel is voor het behoud van de bestaande (winkel)voorzieningen gebaat bij een compacte opzet. De Hoofdstraat is organisch gegroeid en de functie is gaandeweg gewijzigd. Op dit moment is er sprake van een versnipperd geheel van winkels, woningen en overige voorzieningen. Van belang is helderheid te geven over de plek waar voorzieningen geconcentreerd kunnen worden. In afbeelding 4.5 is dit gebied (kernwinkelgebied) afgebakend.



Afbeelding 4.5 Begrenzing kernwinkelgebied Overdinkel (Bron: Gemeente Losser)

Concentratie gebeurt idealiter rondom de twee supermarkten (Aldi en Plus) en het Kulturhus vanwege de publieksaantrekkende werking van deze functies. Echter is concentratie rondom de huidige vestiging van de Aldi niet wenselijk. De locatie is gezien de huidige locatiekwaliteiten en -mogelijkheden voor een moderne supermarkt niet toekomstbestendig (te weinig traffic en geen uitbreidingsmogelijkheden voor een courante maatvoering) en is om die reden niet opgenomen als onderdeel van het ‘kernwinkelgebied’. Verplaatsing van de supermarkt in zuidelijke richting (mogelijk nabij de Plus supermarkt) zou de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied in Overdinkel aanzienlijk versterken. Bovendien is er vanwege een kortere afstand richting tuincentrum Wolters dan meer synergie mogelijk. Om die reden is ook het gebied ten zuiden van Plus Supermarkt als kernwinkelgebied afgebakend. Binnen deze contouren is ruimte voor (behoud van en nieuwe) publiek-aantrekkende functies.

In deze gebieden zullen winkels en winkelondersteunende functies (daghoreca, dienstverlening, etc.) ook in de toekomst gevestigd zijn. Concentratie van winkels en voorzieningen in het afgebakende centrumgebied is op korte termijn niet haalbaar. Wel is dit het toekomstig wensbeeld. Voor toekomstige ontwikkelingen kan beleidsmatig gestuurd worden op ontwikkeling in het centrumgebied. Buiten deze contouren zal de winkel- en voorzieningenfunctie (op termijn) veranderen naar functies die geen publieksaantrekkende functie hebben. Denk aan wonen en (vormen van) maatschappelijke dienstverlening.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Detailhandelsvisie en flankerend beleid gemeente Losser

In de visie wordt allereerst onderschreven dat de Aldi-supermarkt van wezenlijk belang is voor de kern Overdinkel, zowel als dagelijkse voorziening en als trekker naar het kernwinkelgebied van o.a. Duitse toeristen. Daarnaast wordt beschreven dat de huidige locatie niet toekomstbestendig is en dat verplaatsing naar bijvoorbeeld een locatie ten zuiden van de Plus wenselijk is. Voorliggend plan sluit volledig aan bij dit beleidsuitgangspunt, waarbij de Aldi zal verplaatsen naar de betreffende locatie, geleden in het kernwinkelgebied. Met de verplaatsing worden de toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de supermarkt verbeterd, wordt de trekkersfunctie vergroot en gehoor gegeven aan de gewenste concentratie. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke detailhandelsvisie.

4.3.4 Woonvisie Losser 2016 en verder

4.3.4.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 11 oktober 2016 de ‘Woonvisie Losser 2016 en verder’ vastgesteld. Deze visie geeft het gemeentelijk woningbouwbeleid en het woningbouwprogramma weer. In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest voor (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing). De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

Per 1 januari 2017 is met de provincie Overijssel afgesproken dat de gemeente Losser in de periode 2017 tot en met 2026 onder bepaalde voorwaarden 710 woningen mag bouwen.

4.3.4.2 Visie en ambities

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

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

4.3.4.3 kwantitatief en kwalitatief kader woningbouw

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

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

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

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

4.3.4.4 Realistisch woningbouwprogramma

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

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

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

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

4.3.4.5 Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser

Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente het rapport ‘Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser’ opgesteld. In het rapport, d.d. 29 mei 2019, is met name gekeken naar de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente tot 2040.

Hierna zijn enkele van belangzijnde conclusies uit het rapport opgenomen:

“De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens in de gemeente Losser toe met circa 320 tot 390. Dit blijkt uit een gemiddelde van de laatste zes Primos prognoses, voor de periode 2019-2029. Daarna neemt het aantal huishoudens af, en dus ook de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte naar woningen.”

“Hoewel het aantal huishoudens op middellange termijn stabiliseert in de gemeente Losser, verandert wel de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling de komende jaren. Vooral het aandeel oudere en kleine huishoudens neemt toe, terwijl het aantal gezinnen en jonge alleenstaanden en stellen afneemt. De doelgroep 75-plussers groeit fors: de komende 10 jaar komen er circa 650 oudere huishoudens bij. Een doorkijk naar de periode na 2028 levert nog eens zo’n 310 extra oudere huishoudens op. Dit resultaat in kwalitatieve opgaven, omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen.”

“De behoefte aan appartementen en nultredenwoningen neemt in de gemeente Losser toe, en de vraag naar grondgebonden woningen daalt. De vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Oudere huishoudens krijgen vaker de behoefte om te verhuizen naar een appartement of nultredenwoning, deze past beter bij hun volgende levensfase. Daarvoor laten zij vaak een grondgebonden woning achter. De groep huishoudens die een voorkeur heeft voor een eengezinswoning neemt echter af. Zij kunnen vaker terecht in de bestaande voorraad, waardoor de behoefte aan toevoeging van dit woningtype afneemt.”

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

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgelegd welke plannen zijn meegenomen in de harde en zachte plancapaciteit. Voorliggend plan voorziet planologisch in tien appartementen (netto toevoeging van 8 woningen). Het plan past hiermee binnen de woningbouwprogrammering en voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte.

Vanuit kwalitatief opzicht wordt opgemerkt dat de appartementen vanwege de ligging nabij het centrum, de omvang en de levensloopbestendigheid (lift) met name geschikt zijn voor oudere huishoudens en kleine huishoudens. Het beoogde appartementencomplex sluit hiermee naadloos aan op de geconstateerde behoefte aan appartementen in het recent uitgevoerde woononderzoek.

Tot slot sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op ‘inbreiding’ in plaats van ‘uitbreiding’. Hiermee voldoet het plan ook aan het gemeentelijk afwegingskader.

Resumerend wordt gesteld dat er zowel vanuit kwantitatieve behoefte als kwalitatieve behoefte vraag is naar voorliggend plan. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en het ‘Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser’.

4.3.5 Welstandnota

4.3.5.1 Algemeen

De “Welstandsnota Gemeente Losser” (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het ertoe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2.

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester.

4.3.5.2 Toetsing plan aan ‘Welstandsnota Losser’

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gewaardeerd als niveau 2. Het ontwerp voor de nieuwe supermarkt is reeds getoetst en akkoord bevonden door de stadsbouwmeester. Voor de herontwikkelingslocatie geldt dat op dit moment nog niet exact duidelijk is wat er gebouwd gaat worden. Om die reden is voor die locatie gekozen voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, waarin de criteria zijn opgenomen. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal de stadsbouwmeester het ontwerp toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

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 Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

De nieuwe woningen op de herontwikkelingslocatie worden op basis van de Wgh aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Toetsing aan de Wgh is hiermee noodzakelijk. Hierna wordt op de betreffende onderdelen nader ingegaan.

De supermarkt betreft geen geluidsgevoelig object en wordt niet gesitueerd op een gezoneerd bedrijventerrein. De supermarkt hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van de supermarkt op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5 waar nader op het aspect milieuzonering wordt ingegaan.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied ligt in stedelijk gebied en binnen de wettelijke geluidszone van de Hoofdstraat. Dit betreft een weg waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt.

Naast bovenstaande geluidsbronnen ligt het projectgebied ook in de directe nabijheid van meerdere 30 km/uur wegen, zoals de Pastoor van Laakstraat, Willem Gamestraat, Prins Bernhardstraat en de Prins Hendrikstraat.

Voor deze wegen gelden op basis van artikel 74.2 van de Wgh geen geluidszones. Het feit dat hiervoor geen wettelijke geluidszones gelden, betekent niet dat een akoestisch onderzoek voor deze wegen automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient ook voor deze wegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de wegen kan dan worden meegenomen in de belangenafweging in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

De Pastoor van Laakstraat en de Willem Gamestraat liggen op respectievelijk circa 150 en 180 meter afstand van het projectgebied, waarbij tevens sprake is van een grote hoeveelheid aan tussenliggende bebouwing (barrièrewerking). In verband hiermee wordt verwacht dat deze twee wegen nauwelijks zullen bijdragen aan de geluidsbelasting ter plaatse van het projectgebied. Deze twee wegen hoeven dan ook niet nader onderzocht te worden.

De overige in de directe nabijheid gelegen 30 km/uur wegen worden hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en kennen daardoor een zeer lage verkeersintensiteit. Hierdoor is als gevolg van deze wegen op voorhand geen overschrijding van de voorkeurswaarde (48 dB) te verwachten. Deze wegen worden dan ook niet relevant geacht voor voorliggend onderzoek en maken hier dan ook geen deel van uit.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is dan ook enkel de geluidsbelasting als gevolg van de Hoofdstraat bepaald. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt hoogstens 61 dB als gevolg van wegverkeerslawaai van de Hoofdstraat.

Om ter plaatse van alle woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen is een gevelwering van maximaal 33 dB benodigd. Een dergelijke gevelwering kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd met het toepassen van HR++ beglazing in combinatie met aanvullende gevelmaatregelen.

Met het vaststellen van een hogere waarde van maximaal 61 dB voor de voorgevels (zijgevels lagere HW) en het realiseren van de benodigde gevelwering is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. In dit geval worden er hogere waarden vastgesteld voor maximaal tien woningen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het dichtstbijzijnde spoortraject bevindt zich op grote afstand van de herontwikkelingslocatie. De herontwikkelingslocatie bevindt zich hiermee niet binnen de wettelijke geluidszone van spoorwegen. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, met inachtneming van de te verlenen hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Supermarktlocatie

Ter plaatse van de supermarktlocatie zijn vier onderzoeken uitgevoerd, te weten een:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hoofdstraat 193-195, 13 februari 2020;
- Nader asbestonderzoek Hoofdstraat 193-195, 13 februari 2020;
- Aanvullend bodemonderzoek Hoofdstraat 193-195, 1 april 2020;
- Verkennend en nader bodemonderzoek Hoofdstraat 189-191, 14 september 2020.

In bijlage 3 zijn de onderzoeksrapportages gebundeld bijgevoegd. Hierna is kort per onderzoek de conclusie opgenomen.

Verkennen bodem- en asbestonderzoek Hoofdstraat 193-195, 13 februari 2020

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat zowel de boven- als ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie slechts licht verontreinigd is met PAK en PCB. De ondergrond is plaatselijk ook licht verontreinigd met molybdeen. De aangetoonde verontreinigingssituatie komt overeen met de verwachting uit het vooronderzoek, namelijk dat de grond op locatie verdacht is op het voorkomen van PAK ten gevolge van de brand.

In de mengmonsters die zijn samengesteld voor analyse op asbest in grond is geen asbest boven de rapportagegrens (<1 mg/kg d.s.) gemeten. De onderzoekslocatie is onverdacht op het voorkomen van asbest. Opgemerkt wordt dat de puinlaag onder de klinkerverharding van de parkeerplaats nog nader onderzocht moet worden op asbest.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De verhoogde waarde is waarschijnlijk van nature aanwezig.

Op basis van de onderzoeksresultaten van onderhavig onderzoek zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De puinlaag op locatie dient nog wel onderzocht te worden op asbest.

Nader asbestonderzoek Hoofdstraat 193-195, 13 februari 2020

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de visueel schone laag cunetzand direct onder de klinkers zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde
- In de puinlaag onder het cunetzand is geen asbest aangetoond
- Op het westelijk deel van het parkeerterrein bevindt zich een laag visueel verontreinigd zand onder de puinlaag, met daarin bijmengingen aan baksteen, betonpuin, metselpuin, ondefinieerbaar puin en tegeltjes. Plaatselijk is hierin een stukje asbesthoudend materiaal waargenomen (>20 mm). De bodemlaag dient als asbesthoudend te worden beschouwd, met gehalte aan asbest (ruim) onder de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest
- Analytisch zijn in de grond onder de puinlaag en de grond aan de oostkant van het parkeerterrein (geen puinlaag aanwezig), maximaal licht verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De gemeten gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Er is onder de verharding van het parkeerterrein geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten van onderhavig onderzoek en het verkennend bodemonderzoek, zijn er geen bezwaren naar voren gekomen.

Aanvullend bodemonderzoek (PFAS) Hoofdstraat 193-195, 1 april 2020

De onderzochte bovengrond, ondergrond en het grondwater zijn PFAS-houdend. Alle verhoogde PFAS-gehalten in de grond zijn ruim lager dan de indicatieve niveaus voor ernstige verontreinigingen. De grond valt indicatief (het onderzoek voldoet niet aan protocol 1001) getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit in bodemfunctieklassie Wonen. In het grondwater overschrijdt het gehalte PFHxA (Perfluor-n-hexaanzuur) de rapportagegrens. Er zijn geen toetsingswaarden vastgesteld voor PFHxA.

Verkennend en nader bodemonderzoek Hoofdstraat 189-191, 14 september 2020

De ondergrond is niet verontreinigd. De bovengrond BG II, BG III en het grondwater zijn licht verontreinigd. De bovengrond BG I is licht tot sterk verontreinigd. Het matig verhoogde loodgehalte en het sterk verhoogde zinkgehalte gaf aanleiding om de 2 deelmonsters separaat te laten analyseren, om de bron van de verontreiniging te bepalen. Uit de resultaten van de separate analyses bleek dat boring 1A de bron is van de matige tot sterke verontreiniging in het mengmonster. Het matig verhoogde loodgehalte en het sterk verhoogde zinkgehalte gaf aanleiding voor nader bodemonderzoek (zie hoofdstuk 5 van het rapport). De mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01 en MM FF -02 zijn niet asbesthoudend.

Uit de analyseresultaten van het nader onderzoek blijkt dat de omvang van de lood- en zinkverontreiniging in voldoende mate in kaart is gebracht.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de sterke lood- en zinkverontreiniging geschat op circa 30 m³ (circa 50 m² x 0.6 meter). Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, aangezien et omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden. Er zijn bij het huidig gebruik geen blootstellingsrisico's, omdat de sterke verontreiniging zich onder een aaneengesloten verhardingslaag bevindt. Sanering is noodzakelijk met het oogpunt op de toekomstige herontwikkeling.

De sterk verontreinigde grond mag niet worden vermindert of worden verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voorafgaande aan een eventuele sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel) dient te worden voorgelegd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

5.2.2.2 Herontwikkelingslocatie

Ter plaatse van de herontwikkelingslocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies kort weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

De (zeer) lichte tot matige verontreinigingen met lood, zink, minerale olie en PAK in de bovengrond houden waarschijnlijk verband met de voormalige bedrijfsactiviteiten en/of de aangetroffen bodemvreemde materialen. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd.

Het sterk verhoogde zinkgehalte in de bovengrond BG I gaf aanleiding om de 4 deelmonsters separaat te laten analyseren op zink. Hieruit bleek dat boring 12 (0.4-0.75 m-mv) de bron is voor het sterk verhoogd zinkgehalte in het mengmonster. Het matig verhoogd zinkgehalte gaf aanleiding om een nader bodemonderzoek uit te voeren.

Uit de analyseresultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de afperking van de matige zinkverontreiniging in boring 12 in voldoende mate heeft plaatsgevonden. De monsters ten behoeve van de verticale en horizontale afperking zijn niet of slechts zeer licht verontreinigd met zink. Waarschijnlijk betreffen de interventiewaarde overschrijding van het zinkgehalte in het mengmonster en de tussenwaarde overschrijding in Boring 12 (0.4-0.75) piekmetingen/ toevalstreffers.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de zinkverontreiniging in een gehalte hoger dan de tussenwaarde geschat op circa 10 m³ (circa 26 m² x 0.35 meter). Aangezien de interventiewaarde niet wordt overschreden, is sanering niet noodzakelijk.

De monsterpunten ter plekke van de beton- en asfaltverharding zijn voorgeboord met een kernboring met een diameter van 80 mm. Van beide mengmonsters van de fijne fractie (MM FF - 01 en MM FF - 02) dienen de gewogen asbestgehalten als indicatief te worden beschouwd, omdat de monsternamen niet conform NEN 5707 heeft plaatsgevonden (boringen in plaats van inspectiegaten). Er kan derhalve geen uitspraak worden gedaan omtrent het asbestgehalte. De mengmonsters MM FF - 01 en MM FF - 02 zijn asbesthoudend.

Conclusie is dat het onbebouwde terreindeel asbestverdacht is. Een aanvullend asbest-onderzoek conform NEN 5707, waarbij de monsternamen (minimaal gaten van 0.3x0.3 meter) conform NEN 5707 dient plaats te vinden, geeft uitsluitsel over het gewogen asbestgehalte.

Geadviseerd wordt de puinlagen ter plekke van boring 21A en 21B op asbest te onderzoeken tijdens het aanvullend asbestonderzoek, dat nog plaats moet vinden na verwijdering van de asfaltverharding.

Inspectiegat 10 is asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Geadviseerd wordt het nader asbestonderzoek uit te voeren op het moment dat dit terreindeel wordt herontwikkeld en de asfaltverharding is verwijderd.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voldoende in kaart gebracht. Na sanering is de supermarktllocatie geschikt voor het beoogde gebruik. Na de sloop van de supermarkt en bij eventuele verwijdering van de asfaltlaag zal daar waar noodzakelijk aanvullend onderzoek plaatsvinden en zonodig worden gesaneerd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen en vergroten van een supermarkt en de realisatie van maximaal tien woningen. Een project met een dergelijke (relatief kleine) omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voorziet in het toevoegen van 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode en blauwe sterren) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het

omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin de plandelen zich bevinden is aan te merken als 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat de plandelen gelegen zijn aan een drukke doorgaande weg (Hoofdstraat) en in de directe omgeving sprake is van een sterke mate van functiemenging. In de huidige situatie is dan ook reeds sprake van een verhoogde milieubelasting op milieugevoelige objecten.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Supermarkt

Een supermarkt wordt in de VNG-uitgave genoemd als 'supermarkten, warenhuizen' (SBI 2008: 471), te onderscheiden in milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt voor het aspect 'geluid' in een rustig omgevingstype. In een gemengd gebiedstype geldt een richtafstand van 0 meter. In alle gevallen wordt voldaan aan deze richtafstand.

Vanwege de bevoorrading van de supermarkt (laden en lossen), de (technische) installaties, dichtslaan van portieren en het lopen en stallen van winkelwagens kan er sprake zijn van geluidsbelasting op omliggende milieugevoelige objecten (woningen). Om te bepalen of voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit en er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' is er een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. Hierna is de conclusie van het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Op de gevels van de woningen rondom de ontwikkellocatie wordt overal voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen tevens aan de richtwaarden volgens de VNG-publicatie voor de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus is in de dagperiode sprake van overschrijdingen van de richtwaarden volgens de VNG-publicatie voor de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- De maatgevende geluidsbronnen zijn de voor- en achteruitrijden van de vrachtwagen op de toerit naar en van de in pandige bevoorradingslocatie en de personenauto's van route 3 op het parkeerterrein.
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat overal wordt voldaan aan de grenswaarden voor indirecte hinder.

Overwegingen

In de praktijk blijken overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder te leiden. Ter plaatse van de woningen aan de Hoofdstraat is in de huidige situatie al detailhandel aanwezig. Dit betreft onder meer een rijwielhandel en een autogarage. Voor deze bedrijven zal in de huidige situatie sprake zijn van maximale geluidsniveaus vanwege laad- en losactiviteiten ten behoeve van de bevoorrading. De bronsterktes van de maximale geluidsniveaus vanwege de laad- en losactiviteiten van de supermarkt zullen vergelijkbaar zijn met deze bestaande laad- en losactiviteiten. De laad- en losactiviteiten van de supermarkt vinden echter op grotere afstand van de woningen plaats. Vanwege deze grotere afstand zullen de piekgeluiden van de supermarkt in minder mate onderscheidend aanwezig zijn waardoor de mate van geluidshinder voor de omwonenden zeer waarschijnlijk beperkt zal zijn.

Wonen

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige objecten/functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden door nieuwe milieugevoelige objecten/functies.

Supermarkt

De functie 'supermarkt' betreft geen milieugevoelige functie. Er is geen sprake van hinder van omliggende bedrijvigheid en het voornemen beperkt omliggende milieubelastende functies dan ook niet in de bedrijfsvoering.

Wonen

De nieuwe woningen op de herontwikkelingslocatie worden aangemerkt als milieugevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies. Het gaat met name om centrumfuncties (detailhandel, dienstverlening, horeca etc.) en maatschappelijke voorzieningen. Voor dergelijke functies geldt maximaal milieucategorie 2, waarvoor – uitgaand van gemengd gebied – als grootste richtafstand 10 meter geldt. Aan de hiervoor genoemde afstand wordt in alle gevallen voldaan (minimaal 14 meter).

Naast centrumfuncties bevindt zich aan de Hoofdstraat 122 t/m 126 een bedrijfsperceel. Ter plaatse zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede een plaatwerkerij. Voor reguliere bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 geldt, zoals reeds beschreven, een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de bedrijfsbestemming en het bouwvlak van de woningen bedraagt meer dan 10 meter waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Plaatwerkerijen vallen op basis van de VNG-uitgave in milieucategorie 3.2. Voor een dergelijke milieucategorie geldt een grootste richtafstand van 50 meter, uitgaand van 'gemengd gebied', voor

het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de onderlinge afstand circa 27 meter, waarmee niet aan de richtafstand wordt voldaan. Ten aanzien van het aspect geluid gelden echter de normen uit het Activiteitenbesluit. Tussen de nieuwe woningen en het bedrijfsperceel bevindt zich reeds een bestaande woning (Hoofdstraat 120). Het bedrijf moet ter plaatse van deze maatgevende woning voldoen aan de geldende normen. Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woningen, welke daarachter zijn gelegen, ten alle tijden zal worden voldaan aan het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van de aspecten stof, geur en gevaar wordt opgemerkt dat aan de richtafstanden (max. 10 meter, gemengd gebied) wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande zal ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden ten gevolge van de ontwikkeling niet onevenredig belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden ten opzicht van de bestaande situatie. De bestaande woningen die rondom de herontwikkelingslocatie zijn gelegen zijn maatgevend.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

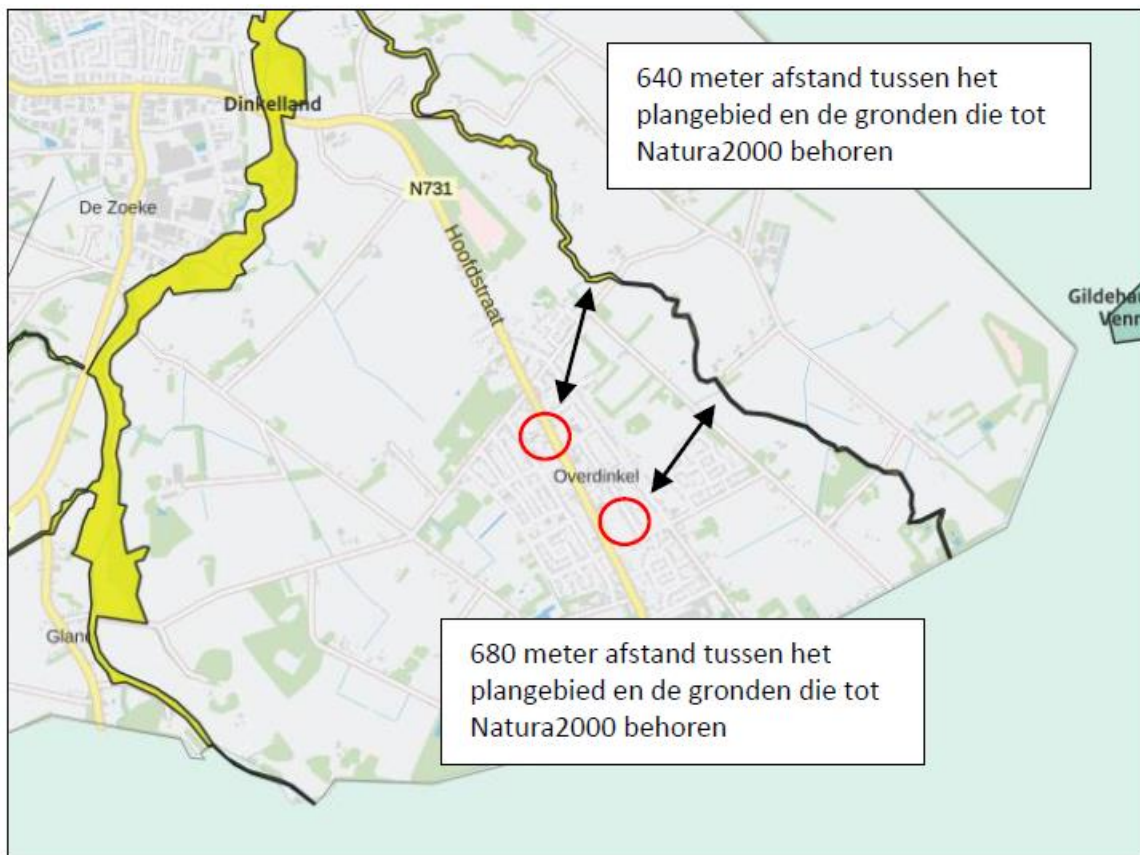
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000. De herontwikkelings- en supermarktlocatie liggen op respectievelijk minimaal 640 en 680 meter afstand van Natura 2000-gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied (rode cirkels) weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 (Bron: Natuurbank Overijssel)

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

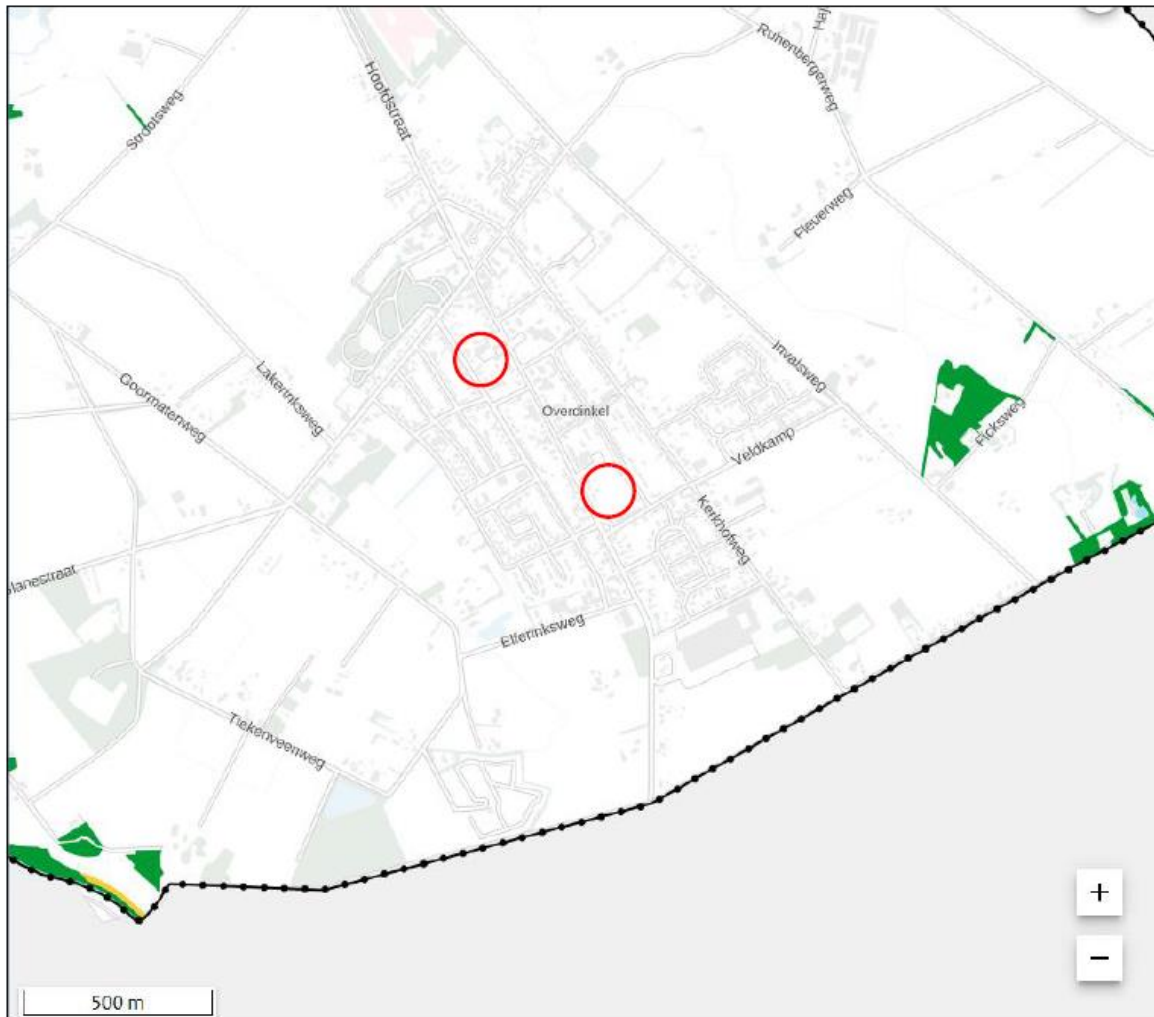
Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat in de aanleg- en de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (zie afbeelding 5.3). Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 (Bron: Natuurbank Overijssel)

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

5.6.3.2 *Situatie plangebied*

In het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel in 2020 ter plaatse van het plangebied een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken beide deelgebieden niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten. Deelgebied Hoofdstraat 118 vormt ook geen functioneel leefgebied voor beschermde dieren, maar deelgebied Hoofdstraat 189-195 behoort tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk benutten sommige vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust en/of voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en amfibieën.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De voorgenomen activiteiten dienen afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels, of er dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, wordt niet aangetast.

5.6.4 **Conclusie**

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend plan en de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.7 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.7.1 **Archeologie**

5.7.1.1 *Algemeen*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Losser heeft de archeologische verwachtingskaart middels archeologische dubbelbestemmingen doorvertaald in haar bestemmingplannen. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Overdinkel 2014”

geldt ter plaatse van het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van de archeologische verwachtingskaart wordt aangenomen dat de gronden binnen de kern Overdinkel vanwege verstedelijking reeds dusdanig verstoord zijn dat ter plaatse geen archeologische waarden meer worden verwacht. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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.

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggend plan. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een ruimtelijk besluit kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is

afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Verantwoording (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het realiseren van woningen en supermarkt is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden.

De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvoeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze past geldt bij een oppervlakte van 100 hectare of meer en een bedrijfsvoeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 8. Uit deze notitie blijkt dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat voor de supermarkt- en herontwikkelingslocatie respectievelijk de normale en korte procedure van de watertoets van toepassing is. Hierna wordt nader ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting. Het waterschap is vanwege de normale procedure op de supermarktlocatie om een reactie gevraagd. Naar aanleiding van deze reactie zijn de waterhuishoudkundige aspecten nader uitgewerkt. Hierna wordt op de betreffende onderdelen nader ingegaan.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Algemeen

Het plangebied is niet gelegen in een intrek- of grondwaterbeschermingsgebied. Er zijn geen situaties van grondwateroverlast bekend.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van beide locaties zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De ontwikkeling zorgt per saldo voor een beperkte toename van afvalwater, immers betreft het hoofdzakelijk verplaatsen. Naar verwachting zal de ontwikkeling dan ook niet leiden tot onacceptabele effecten op het bestaande rioolstelsel.

6.2.3.3 Hemelwater

Het waterschap wil bij dergelijke herontwikkelingen zoveel mogelijk rekening houdend met de klimaatontwikkeling. Dit betekent dat het hemelwater zoveel mogelijk moet worden geborgen of worden geïnfiltreerd (voorkeur). Als richtlijn geldt 55 mm voor het verharde oppervlak. Gelet op de inrichting van beide locaties zal waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van infiltratiekratten.

Het waterschap geeft als suggestie dat een groen (sedum) dak tevens een mogelijkheid betreft, waar zo'n 10 mm geborgen kan worden. Voordeel van dergelijke maatregel is dat het tevens bijdraagt aan het binnenklimaat en hittestress tegen gaat.

Vooralsnog wordt echter uitgegaan van inzet van infiltratiekratten.

6.2.3.4 Oppervlakte en voorkomen van wateroverlast

In het plangebied is geen sprake van relevante vormen van oppervlaktewater. Geadviseerd wordt om het vloerpeil minimaal 20 cm boven het straatpeil aan te leggen.

6.2.3.5 Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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 6)*
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 bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel staan regels beschreven omtrent parkeren.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig 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 voor het bevoegd gezag mogelijk om onderdelen het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Detailhandel (Artikel 3)

De supermarktllocatie is voorzien van de bestemming ‘Detailhandel’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor detailhandel in de vorm van een supermarkt met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overige voorzieningen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd worden. De maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De dakhelling bedraagt niet meer dan 60 graden. Daarnaast zijn er aanvullende regels opgenomen ten aanzien van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In deze bestemming zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste voorwaardelijke verplichting ziet op de verplichte sloop van de bestaande supermarkt. Binnen 6 maanden na ingebruikname van de nieuwe supermarkt moet uitvoering worden gegeven aan de sloop van de bestaande supermarkt. De tweede voorwaardelijke verplichting heeft betrekking op het treffen van akoestische maatregelen.

Tuin (Artikel 4)

De gronden voor de voorgevel van het appartementengebouw zijn voorzien van de bestemming ‘Tuin’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen omtrent gebouwen (erkers etc.) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (Artikel 5)

De herontwikkelingslocatie is gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige- en parkeervoorzieningen.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd worden. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt dat afstand tot de voorgevel en het verlengde daarvan niet minder dan 4 meter bedraagt en tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 meter, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt de maximale bouwhoogte 1 meter voor de voorgevel en voor het overige 2,5 meter.

In deze bestemming is vastgelegd dat voldaan moet worden aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels.

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

De kosten om de bodemverontreinigingen te saneren maken onderdeel uit van de begroting van initiatiefnemer. Het project is economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg toegezonden aan de provincie Overijssel. De provincie is akkoord met de inhoud van het plan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In voorliggend geval zijn watertoetsen uitgevoerd. Hieruit is voor de supermarkt- en herontwikkelingslocatie respectievelijk de normale en korte procedure uit voortgekomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar subparagraaf 6.2.3.

Het plan is in het kader van vooroverleg toegezonden aan waterschap Vechtstromen. Het waterschap is akkoord met de inhoud van het plan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wel is de omgeving voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel” heeft in het kader van artikel 3.30 Wro samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit voor het aanwijzen van twee openbare invalidenparkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de supermarkt en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere waarde wegverkeerslawaaï voor de toekomstige bouw van 10 appartementen aan de Hoofdstraat 118, met ingang van 24 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Losser op al deze voorgenomen besluiten. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de samenvatting van de zienswijzen, de gemeentelijke beantwoording daarvan en de doorgevoerde (ambtelijke) wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodem- en asbestbodemonderzoeken supermarktlocatie

Bijlage 4 Verkennend en nader bodemonderzoek herontwikkelingslocatie

Bijlage 5 Onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 AERIUS-berekening

Bijlage 7 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 8 Aanmeldnotitie Besluit MER

Bijlage 9 Standaard waterparagraaf