Bestemmingsplan

Bestemmingsplan De Zoeker Esch - de Pol, partiële herziening Nijverheidstraat 35-35a te Losser

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

September 2021

Status: Vastgesteld

“Bestemmingsplan De Zoeker Esch - de Pol, partiële herziening Nijverheidstraat 35-35a te Losser”

Plannaam:	Bestemmingsplan De Zoeker Esch - de Pol, partiële herziening Nijverheidstraat 35-35a te Losser
IMRO-code:	NL.IMRO.0168.09BP0002ph01-0401
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	September 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

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 6
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 9

2.1 HET PLANGEBIED 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 11

3.1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 11
3.2 VERKEER EN PARKEREN 12

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 24

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 28

5.1 GELUID 28
5.2 BODEMKWALITEIT 28
5.3 LUCHTKWALITEIT 29
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 30
5.5 MILIEUZONERING 32
5.6 ECOLOGIE 36
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 38
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 39

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 41

6.1 VIGEREND BELEID 41
6.2 WATERPARAGRAAF 42

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 44

7.1 INLEIDING 44
7.2 OPZET VAN DE REGELS 44
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 45

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 47

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 48

9.1 VOOROVERLEG 48
9.2 INSPRAAK 48
9.3 ZIENSWIJZEN 48

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 49

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 49
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI 50
BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING 51

BIJLAGE 4 WATERTOETSRESULTAAT 52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Nijverheidstraat 35-35A in Losser. Op het perceel, dat onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein De Pol, bevindt zich een Sauna-, Sport- & Beautycentrum met een bedrijfswoning. De gronden zijn voorzien van een bestemming voor cultuur en ontspanning, waarmee het een uitzonderlijke positie inneemt op het bedrijventerrein. De eigenaar van het wellnesscentrum wenst de activiteiten echter te beëindigen en de grond te verkopen. De functionele invulling van het perceel is in de huidige markt niet toekomstbestendig. Hiermee is een nieuwe passende invulling van het perceel gewenst.

De eigenaar van de grond (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de gronden ter plaatse te voorzien van een bedrijfsbestemming in aansluiting op de functionele structuur van het bedrijventerrein. Dit betekent in beginsel bedrijvigheid met een maximaal toegestane milieucategorie 3.2. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgevormd tot een bedrijfswoning met kantoor en opslagruimte. Aan de zuidzijde van het perceel wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Initiatiefnemer is voornemens dit gebouw te gebruiken voor het eigen bedrijf, en deels als bedrijfsverzamelgebouw.

De gemeente Losser heeft besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van het perceel.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “ De Zoeker Esch - de Pol” 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 ligt op het kleinschalige bedrijventerrein De Zoeker Esch - de Pol, aan de zuidzijde van de kern Losser. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Losser, sectie I, nummers 8766 en 8767. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Losser (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij de bestemmingsplan.

Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Losser en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan De Zoeker Esch - de Pol, partiële herziening Nijverheidstraat 35-35a te Losser” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.09BP0002ph01-0401) 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 "De Zoeker Esch - de Pol” van de gemeente Losser. Dit bestemmingsplan is op 4 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

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

Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "De Zoeker Esch - de Pol" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming(en)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "De Zoeker Esch - de Pol de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met de functieaanduiding 'wellness'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tot slot is ter plaatse een bouwvlak aanwezig en gelden er enkele maatvoeringseisen voor de toegestane bebouwing. Hierna wordt kort ingegaan op de geldende enkel- en dubbelbestemming.

Bestemming 'Cultuur en ontspanning'

De voor 'Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op wellness, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca, met daarbij behorende voorzieningen zoals bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, bouwwerken, geen bebouwing zijnde, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, en wegen en paden. Hierbij geldt dat voor de voorziening in voldoende mate in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak en conform de geldende maatvoeringseisen te worden opgericht.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

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

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van wellnesslocatie met een bijpassende bestemming voor cultuur en ontspanning naar een bedrijfsperceel ten behoeve van een bedrijfskavel die

functioneel passend is op het bedrijventerrein. Het is niet toegestaan om binnen de bestemming ‘Cultuur en ontspanning de gronden en/of bebouwing te gebruiken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten anders dan activiteiten gericht op wellness en daarbij behorende ondergeschikte activiteiten.

De gemeente Losser is bereid de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien en de gronden binnen het plangebied te voorzien van de bestemming ‘Bedrijventerrein’. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te kunnen maken.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

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

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Nijverheidstraat 35-35A aan de zuidzijde van de kern Losser. Het plangebied maakt onderdeel uit van het kleinschalige bedrijventerrein De Pol, waarmee de ruimtelijke functionele structuur zich dan ook hoofdzakelijk kenmerkt door bedrijfspercelen en bijbehorende bedrijfswoningen.

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door respectievelijk de Hoofdstraat (N731) en de Nijverheidstraat. Aan de oost- en westzijde vormen naburige bedrijfspercelen de begrenzing.

Binnen de begrenzing van het plangebied is een wellnesscentrum met bijhorende bebouwing, voorzieningen en erfverharding aanwezig. De bebouwing bestaat uit een bedrijfsgebouw met aangebouwde bedrijfswoning. De zuidzijde van het perceel is met name ingericht ten behoeve van de toegang en ontsluiting van het perceel. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld van de huidige situatie weergegeven.

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

Afbeelding 2.2 Straatbeeld bekeken vanaf de Nijverheidstraat (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de aanleiding beschreven is initiatiefnemer voornemens het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van reguliere bedrijvigheid. Hiermee wordt een toekomstbestendige invulling van het plangebied gevonden.

De noordelijke helft van het plangebied bestaat uit de bestaande bedrijfswoning met bijbehorend kantoor en opslagruimte ten behoeve van het eigen bedrijf.

Op de zuidelijke bedrijfskavel wordt een nieuw bedrijfsgebouw gebouwd. Initiatiefnemer is voornemens dit gebouw te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw. In de eerste plaats zal dit bedrijfsgebouw deels in gebruik worden genomen door initiatiefnemer zelf, ten behoeve van het eigen bedrijf. Daarnaast is er ruimte voor de verhuur van kleinschalige bedrijfsruimte. Aan deze zuidzijde van het perceel is voldoende ruimte om te manoeuvreren met een bus of aanhanger. Deze verhuurbare bedrijfsruimtes zijn onder andere geschikt voor zelfstandig ondernemers die behoefte hebben aan kleinschalige opslagruimtes. De bedrijfswoning is hiermee naast de noodzakelijkheid in relatie tot het eigen bedrijf, tevens noodzakelijk om toezicht te kunnen uitoefenen op het gebruik van de kleinschalige bedrijfsruimtes.

In aansluiting op de toegestane vormen van bedrijvigheid op naburige bedrijfspercelen was het plan om in beginsel maximaal milieucategorie 3.2 bedrijvigheid toegestaan op beide kavels. Verderop in deze plantoelichting zal blijken dat dit in voorliggend geval, mede vanwege de akoestische situatie (zie ook paragraaf 5.1), niet bij recht mogelijk is voor beide kavels. Hier wordt nader op ingegaan.

In afbeelding 3.1 is een en ander weergegeven.

Afbeelding 3.1 Gewenste situatie plangebied (Bron: BJZ.nu)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Voor het berekenen van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk (CBS Statline)
- Stedelijk gebied: rest bebouwde kom

3.2.3 Parkeerbehoefte

3.2.3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen het plangebied reeds sprake van een functie welke een bepaalde parkeerbehoefte met zich meebrengt. Op basis van de bedoelde CROW publicatie is de huidige functie het best te vergelijken met de functie 'Sauna, hammam'. Voor deze functie geldt uitgaande van de eerder genoemde uitgangspunten een gemiddelde parkeerbehoefte van 6,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). In voorliggend geval mogen in de huidige situatie enkel binnen het bestaande bouwvlak gebouwen worden gebouwd. Het bouwvlak is in de huidige situatie circa 1.500 m² groot. Hiermee is bij een maximale planologische invulling sprake van een parkeerbehoefte van (15 * 6,7) afgerond 101 parkeerplaatsen.

3.2.3.2 Gewenste situatie

Gezien de bedrijfsbestemming (maximaal 3.2) wordt ten behoeve van de parkeerberekening uitgegaan van de functie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' (worst-case scenario). Voor deze functie geldt uitgaande van de eerder genoemde uitgangspunten een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

In de nieuwe situatie is sprake van één bouwvlak welke bijna het gehele oppervlak van het plangebied beslaat (met uitzondering van een strook aan de zijde van de Nijverheidstraat conform het geldende bestemmingsplan). Hiermee blijft er circa 2.850 m² bouwvlak over waarvan (eveneens conform het geldende bestemmingsplan) 80% mag worden bebouwd. Bij een maximale planologische invulling kan er dan ook een bvo ontstaan van (2.850 * 0,8) afgerond 2.280 m². De parkeerbehoefte bedraagt dan (22,8 * 2,35) afgerond 54 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een lagere parkeerbehoefte. Het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen dient echter wel te worden gerealiseerd op eigen terrein. In de planregels van dit bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen die de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, ongeacht de functionele invulling van de bedrijfskavel, waarborgt. Op voorhand worden echter geen belemmeringen verwacht.

3.2.4 Verkeersgeneratie

3.2.4.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen het plangebied reeds sprake van een functie welke een bepaalde verkeersgeneratie met zich meebrengt. Uitgaande van de eerder in deze paragraaf gehanteerde uitgangspunten geldt voor de huidige situatie een gemiddelde verkeersgeneratie van 11,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De bijbehorende verkeersgeneratie bedraagt hiermee (15 * 11,7) afgerond 176 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

3.2.4.2 Gewenste situatie

Voor de functie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' (worst-case scenario) geldt uitgaande van de eerder genoemde uitgangspunten een gemiddelde verkeersgeneratie 10 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De bijbehorende verkeersgeneratie bedraagt hiermee (22,8 * 10) afgerond 228 verkeersbewegingen.

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie mogelijk sprake is van een kleine toename van de verkeersgeneratie per weekdagetmaal. Opgemerkt wordt echter dat de Nijverheidstraat en het bedrijventerrein als geheel zodanig is ingericht dat een eventuele beperkte toename van de verkeersgeneratie naar verwachting eenvoudig en verkeersveilig kan worden afgewikkeld.

In de nieuwe situatie worden beide te onderscheiden delen van de bedrijfskavel via een eigen in- en uitrit ontsloten op de Nijverheidstraat. Bij de nadere uitwerking zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de realisatie van geschikte ontsluitingen. Op voorhand worden echter, mede gezien de totale omvang van het plangebied van circa 3.000 m², geen belemmeringen verwacht.

3.2.5 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze 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 hoofdenergiesysteem 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 zet het Rijk 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 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

<u>bestaand stedelijk gebied</u>: ‘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’.

<u>stedelijke ontwikkeling:</u> ´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).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag, wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Indien sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij wordt een grens van 500 m² bvo gehanteerd (o.a. uitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724).

In voorliggend geval is sprake van (geringe) toename van bouwmogelijkheden. Ter plaatse van het plangebied wordt circa 960 m² aan bouwmogelijkheden toegevoegd. Hiermee wordt de grens van 500 m² overschreden waardoor de ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee noodzakelijk.

Hierna wordt ingegaan op de ontwikkelingsbehoefte en of er al dan niet sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

Losser heeft twee functionele bedrijventerreinen te weten bedrijventerrein De Zoeker Esch en bedrijventerrein De Pol. Beide bedrijventerreinen zijn gelegen aan de N731, de provinciale weg van Glanerbrug naar Overdinkel. De ontsluiting van deze bedrijventerrein is dan ook als zeer gunstig te bestempelen.

De afgelopen jaren is gebleken dat er een groei is aan zzp-ers en flexwerkers, waardoor de vraag naar kleine bedrijfsruimtes exponentieel is gegroeid. Vanwege deze groei zijn er in vele plaatsen in Twente bedrijfsunits gebouwd en door de markt opgenomen. Deze trend is nog steeds gaande. Tevens worden dit type units gebruikt door particulieren voor opslagdoeleinden of voor de stalling van (klassieke) auto of camper.

De afgelopen twee jaar hebben er in Losser op het gebied van bedrijfsruimtes vier geregistreerde transacties plaatsgevonden. Bij deze transacties zijn NVM-makelaars betrokken geweest. Het is niet uitgesloten dat er meer transacties hebben plaatsgevonden welke niet openbaar zijn gemaakt. Momenteel worden er acht bedrijfsruimtes aangeboden waarvan slechts drie bedrijfsruimtes te huur worden aangeboden. De bedrijfsruimtes welke te huur staan hebben een oppervlakte vanaf 183 m².

In losser heeft een ontwikkeling waarbij nieuwe bedrijfsunits worden gerealiseerd in de afgelopen jaren niet plaatsgevonden. Op het industrieterrein aan de Pol zijn een aantal bedrijfsunits aanwezig, echter zijn deze vele malen groter in oppervlakte en hiermee ook in prijs.

Voorliggend plan speelt juist in op de vraag naar kleinschalige opslag- en bedrijfsruimtes. Er is geen vergelijkbaar aanbod in Losser. Wel wordt aan de hand van de ontwikkelingen in de markt, ervaringen in omliggende plaatsen en de vraag in Losser geconcludeerd dat er vraag is naar dergelijke kleinschalige bedrijfsruimtes.

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein en worden toekomstige ontwikkelingen gestimuleerd.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De uitbreiding vindt plaats ter plaatse van gronden die functioneel onderdeel uitmaken van het bestaande bedrijventerrein. Deze gronden zijn in de huidige situatie ingericht als wellnesscentrum met bijbehorende voorzieningen. Deze gronden behoren hiermee toe aan het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid op het bedrijventerrein. Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien 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 2.1.2 lid 1 en 2.3.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de artikelen.

<u>Artikel 2.1.2: Principe van concentratie</u>

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt voorzien in een bedrijfskavel ten behoeve van de lokale behoefte aan (kleinschalige) bedrijfsruimte (zie ook paragraaf 4.1.2). Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

<u>Artikel 2.3.2: Nieuwe bedrijventerreinenlocaties</u>

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is geen sprake van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein, maar slechts van de toevoeging van een bedrijfskavel op een bestaande locatie voor bedrijvigheid op een reeds bestaand bedrijventerrein. Deze ontwikkeling past wat betreft aard, omvang en locatie bij bedrijventerrein De Pol. In paragraaf 4.4.2 wordt nader ingegaan op de passendheid van deze ontwikkeling in relatie tot de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.3.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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 omlijning.

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 overstroming 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 planologisch realiseren van een voor het bedrijventerrein reguliere bedrijfskavel is passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken buiten stedelijke netwerken', aangezien er binnen dit onwikkelingsperspectief ruimte is voor een mix aan functies waaronder (lokaal gewortelde) bedrijvigheid. Van een belemmering voor omliggende functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar in wordt gegaan op diverse omgevings- en milieuaspecten. 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 ‘natuurlijke laag’ en de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’ zijn er

in verband met verstedelijking nauwelijks nog kenmerken aanwezig binnen het plangebied. Deze lagen blijven hierna dan ook buiten beschouwing.

1. De ‘Stedelijke laag’

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken dor het infrastructuurnetwerk

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Bedrijventerreinen’. In afbeelding 4.3 is het plangebied met de rode omlijning aangegeven.

Afbeelding 4.3 Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bedrijventerreinen’

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een ‘no nonsense’ karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een bedrijfskavel op de locatie van een welnesscentrum. De functionele invulling van het perceel is in de huidige markt niet toekomstbestendig. De

realisatie van een bedrijfskavel op deze locatie op bedrijventerrein De Pol wordt als een toekomstbestendigere invulling gezien die bijdraagt aan het vitale karakter van het bedrijventerrein. Dit temeer gezien het feit dat er aantoonbaar vraag is naar de gewenste functionele invulling, kleinschalige bedrijfsruimte.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gebiedskenmerken behorend bij de stedelijke laag.

2. De 'Laag van de beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "laag van het Agrarische cultuurlandschap". Het plangebied is aangegeven met de blauwe omlijning.

Afbeelding 4.4 Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

'Stads- en dorpsfronten'

De kwaliteit van het stads- of dorpsfront (veelal aan het water) is dat een deel van het stedelijk of dorps areaal direct aan het landschap grenst. Vanuit het landschap of vanaf het water is er een vrij zicht op de duidelijk gedefinieerde rand van het stedelijk gebied met een herkenbare kwaliteit. Vanuit de stad of het dorp is er vanaf een weg, kade of boulevard direct contact met het landschap. Monumentale gebouwen en nieuwbouw met allure en bijzondere architectuur bepalen voor een groot deel het herkenbare beeld.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

De bestaande en nieuwe bebouwing zijn en worden gesitueerd op een bestaand perceel dat onderdeel uitmaakt van bedrijventerrein De Pol. Op circa 100 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de overgang naar het landschap dat behoort bij het buitengebied van de gemeente. Vanuit het landschap is er zicht op de duidelijk gedefinieerde rand van het stedelijk gebied. Voorliggende ontwikkeling heeft echter geen (negatieve) invloed op de wijze waarop het stedelijk gebied vanuit het landschap wordt bezien.

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 belangrijkst.

4.4.1 Structuurvisie Losser

4.4.1.1 Algemeen

De structuurvisie Losser geeft een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Losser. 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.

De visie heeft betrekking op de gehele gemeente. Omdat de opgaven en het beleid in de kernen en het buitengebied sterk van elkaar verschillen, worden ze in afzonderlijke delen behandeld, zonder de samenhang uit het oog te verliezen. In dit geval wordt nader ingezoomd op de kern Losser. Hieronder is in afbeelding 4.5 de structuurvisiekaart voor de kern de Losser opgenomen. De ligging van het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode ster.

Afbeelding 4.5 Structuurvisiekaart kern Losser (Bron: Gemeente Losser)

4.4.1.2 Visie en ontwikkelingsrichting Losser

De visie en ontwikkelinrichting voor de kern Losser is in vier thema’s gevat: Wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en overig. In voorliggend geval is met name het thema ‘bedrijvigheid’ van belang.

4.4.1.3 Bedrijvigheid

Binnen de kern losser is slechts beperkt ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen en/of uitbreidingen van een bestaand bedrijventerrein. Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie) of direct grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen. Bij een concreet verzoek is de gemeente bereid medewerking te verlenen, mits het initiatief milieu hygiënisch en landschappelijk inpasbaar is en de behoefte concreet is aangetoond.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Losser’

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de herontwikkeling van een bestaand perceel op een bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. De functionele invulling van het perceel is in de huidige markt niet toekomstbestendig. Hiermee is een nieuwe passende invulling van het perceel gewenst. Vanuit de markt is er aantoonbaar vraag naar (kleinschalige) bedrijfsruimte. Met de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw wordt tegemoet gekomen aan deze marktvraag. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de milieu hygiënische inpasbaarheid van het initiatief.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Bedrijventerreinenvisie Losser 2010

4.4.2.1 Algemeen

De bedrijventerreinenvisie van de gemeente Losser van september 2010 geeft een beschrijving van het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod aan bedrijventerreinen. Tevens wordt er een visie van de gemeente gegeven op bedrijvigheid in Losser voor de toekomst. Hieronder wordt kort weergegeven in hoeverre dit beleid van toepassing is op ‘Zoeker Esch De Pol’.

4.4.2.2 Kwalitatief

Een belangrijk aspect is het efficiënter gebruiken van ruimte. Dit betekent dat vrije ruimte zoveel mogelijk moet worden bebouwd en leegstaande gebouwen zo snel mogelijk moeten worden gevuld door andere bedrijven. Op dit moment is geen mogelijkheid om door intensivering op bestaande terreinen nieuwe kavels uit te geven. Wél is er enige restruimte op bestaande private kavels, die deels wordt gereserveerd voor mogelijke toekomstige uitbreidingen van aangrenzende bestaande bedrijven. Deze restruimte is onvoldoende om opnieuw uit te kunnen geven.

4.4.2.3 Kwantitatief

Binnen de gemeente Losser is geen aanbod meer aan bedrijventerreinen (direct uitgeefbaar of plannen). Er worden in de visie daarom vier locaties besproken voor eventueel nieuw terrein. Vanwege het gebrek aan uit te geven terreinen en plannen heeft de gemeente Losser tot en met 2020 een tekort aan bedrijventerreinen.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Bedrijventerreinenvisie Losser 2010’

In voorliggend geval is sprake van een wellnesslocatie op bedrijventerrein De Pol. De noordelijke helft van het perceel in ingericht met een bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen. De zuidelijke helft is nagenoeg onbebouwd en vormt slechts de entree van de wellness. Hiermee is in het kader van de visie in beginsel sprake van inefficiënt ruimtegebruik.

Het wellnesscentrum wordt beëindigd. Vanuit de markt is er geen vraag meer naar een dergelijke voorziening op een bedrijventerrein. Op grond van de visie moet vrije ruimte zo snel mogelijk worden ingevuld.

Met de realisatie van een bedrijfskavel, onder andere ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine verhuurbare bedrijfsruimte, wordt bijgedragen aan een efficiënte en toekomstbestendige invulling van deze ruimte op het bedrijventerrein De Pol. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de uitgangspunten zoals opgenomen in de ‘Bedrijventerreinenvisie Losser 2010’.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het 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 te behouden bedrijfswoning en het nieuwe bedrijfsgebouw worden op basis van de Wgh niet aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Toetsing aan de Wgh is in het kader van de aspecten wegverkeers- en spoorweglawaai dan ook niet noodzakelijk.

Het plan maakt wel de oprichting van nieuwe bedrijvigheid en hiermee nieuwe geluidsbronnen mogelijk. Het betreft echter geen activiteiten die in het kader van de Wgh worden aangemerkt als 'grote lawaaimakers' waarvoor geluidszonering noodzakelijk is. Het plangebied maakt dan ook geen deel uit van het (geluids)gezoneerde deel van het bedrijventerrein. Toetsing in het kader van industrielawaai conform de Wgh is hiermee niet noodzakelijk. Op mogelijke geluidhinder ter plaatse van milieugevoelige functies (woningen) wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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

In het kader van voorliggend plan is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend bodemonderzoek asbest conform NEN 5707+C2 uitgevoerd ter plaatse van de 'zuidelijke kavel'. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies kort weergegeven. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting. In dit kader wordt nog opgemerkt dat aangezien de grond ter plaatse van de noordelijke helft van het plangebied reeds is bestemd voor langdurig verblijf van personen, dit deel van het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het onderzoeksgebied.

5.2.2.1 Onderzoeksresultaten

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, bodemsamenstelling en/of geografische positie van de monsterpunten zijn enkele (meng)monsters geanalyseerd. In verband met de visuele waarnemingen zijn extra analyses verricht van de bovengrond.

In totaal zijn 3 grondboringen verricht met behulp van een Edelmanboor en vanwege het aantreffen van puin zijn 5 inspectiegaten gegraven met behulp van een schep. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis (4.70 m-mv). Gebleken is dat de bodem tot maximaal 4.70 meter diepte bestaat voornamelijk uit matig fijn tot matig grof zand. In de ondergrond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (puin/slakken). Onder de grindverharding bevindt zich een funderingslaag bestaande uit puingranulaat.

Inspectiegat 5 is gestaakt in het puingranulaat. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen in de bodem of in het puingranulaat. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 3.10 meter min maaiveld.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bovengrond (BG I), de ondergrond en het grondwater niet zijn verontreinigd. De bovengrond (BG II) is licht verontreinigd. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het mengmonster is niet asbesthoudend.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is passend bij het beoogde gebruik. Het aspect bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende

mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsperceel met een relatief beperkte omvang. Een project met een dergelijke 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 (zwarte ster) 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 is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten westen van het plangebied bevindt zich Wegdam Autoconsultancy BV. Ter plaatse is onder andere een LPG-vulpunt, -reservoir (ondergronds) en -afleverinstallatie aanwezig. Het grens van het invloedsgebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is bedraagt 150 meter. De afstand tussen het plangebied en deze inrichting bedraagt minimaal 420 meter. Een nadere risicoverantwoording is hierdoor niet noodzakelijk.

Overigens wordt nog opgemerkt dat op grond van de planregels bij dit bestemmingsplan binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn toegestaan.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving sprake is van een matige tot sterke functiemenging (wonen, bedrijven, sport, agrarische gronden).

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

<u>Algemeen</u>

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

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

Situatie plangebied

Ten aanzien van de nieuwe vormen van bedrijvigheid die ter plaatse worden toegestaan wordt het volgende opgemerkt. Binnen het plangebied is in beginsel maximaal milieucategorie 3.2 bedrijvigheid toegestaan, conform de bij de planregels opgenomen bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 geldt in 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 50 meter, veelal voor het milieuaspect 'geluid'.

De VNG-brochure kent echter geen aparte beoordeling voor bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Het Activiteitenbesluit kent wel een aparte toetsing van (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein waarbij 5 dBA hogere geluidsnormen dan de standaardnormen worden gehanteerd. Het toetsen aan de standaardnormen (LAr,LT = 50 dBA etmaal, LAmax = 70/65/60 in de dag/avond/nacht) zou bedrijven te veel beperken. Omdat het hier gaat om bedrijven en bedrijfswoningen op een bedrijventerrein is het logisch om in voorliggend geval ook uit te gaan van minder stringente normen omdat anders de bedrijven elkaar te veel beperken. Het verlagen van de richtafstanden met één extra stap wordt hiermee verantwoord geacht.

Uitgaande van milieucategorie 3.2 bedrijven bedraagt de richtafstand in een gemengd gebied hiermee 30 meter. Binnen een straal van 30 meter in en rondom het plangebied bevinden zich meerdere bedrijfswoningen. Het betreft de bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied (nr. 35) en de direct ten westen gelegen bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 33.

Opgemerkt wordt dat in het geval van nieuwvestiging in alle gevallen moet worden voldaan aan de milieuregels in het Activiteitenbesluit. Het activiteitenbesluit vormt hiermee de waarborg ter bescherming van de bedrijfswoningen tegen milieuhinder afkomstig van bedrijvigheid binnen het plangebied. Aangezien het milieuaspect 'geluid' in de meeste gevallen maatgevend is heeft Buijvoets Bouw & Geluidsadvisering in het kader van voorliggend bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het bepalen van de maximaal toegestane milieucategorie voor de nieuwe bedrijfskavel aan de zuidzijde van het perceel. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten van het onderzoek en de hieruit te trekken conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze plantoelichting.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit de resultaten in een grid is de 55 dBA geluidcontour (standaardnormen LAr,LT = 50 dBA etmaal, LAmax + 5 dBA) berekend op 5 m hoogte. Met de toelaatbare bronsterkte van 60.7 dBA/m² is de geluidbelasting berekend op gevels van bedrijfswoningen.

Hier uit volgt dat de geluidbelasting op nr. 35 56 dBA bedraagt en op de blinde zijgevel van nr. 33 57 dBA waarmee de gestelde norm van 55 dBA wordt overschreden.

Blinde gevel nr 33 is een "dove gevel"

De blinde gevel bij nr. 33 is feitelijk een "dove gevel" omdat deze op de erfgrens ligt en geen ramen/deuren heeft. De geluidsbelasting op een dove gevel wordt niet beoordeeld. De dove gevel moet wel een minimale geluidswering hebben. Op basis van het Bouwbesluit geldt een minimale geluidswering van 20 dB voor de buitenschil van de woning. In voorliggend geval is zoals sprake van een buitenmuur zonder ramen/deuren. De verwachte geluidswering van een dergelijke buitenmuur bedraagt minimaal 50 dB. Aan de minimale geluidswering wordt in voorliggend geval dan ook ruimschoots voldaan. De uitspraak (ABRvS, 5 juni 2013, nr. 201108411/1/T1/A4) onderschrijft de toepassing van het begrip dove gevel bij een omgevingsvergunning milieu. Op de andere gevels van nr. 33 is de belasting gelijk of lager dan 55 dBA (etmaal) wat aanvaardbaar is.

Zuidgevel nr. 35-35a

De zuidgevel van nr 35-35a ligt op ca 7 m uit het nieuwe bedrijfsperceel en heeft met de oppervlaktebron (gelijkmatig verdeeld over het terrein) een geluidbelasting LAr,LT van 56 dBA (etmaal). In werkelijkheid zal de belasting niet gelijkmatig zijn verdeeld over het terrein. Opties om de geluidemissie in noordelijke richting te verkleinen zijn:

1. de oppervlaktebron naar het noorden te verkleinen door een bufferzone van ca 5 meter waar geen activiteiten plaats vinden (bijv. alleen langdurige opslag/stalling);

2. op of achter de noordgrens van de nieuwe bedrijfskavel aan de zuidzijde de achtergevel van een hal/gebouw te realiseren met voldoende geluidwering e.e.a. afhankelijk van de geluidniveaus in de hal/het gebouw. Met het toepassen van deze optie is bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 mogelijk met evt. grote deuren in de zuid- en/of oostgevel, laden/lossen/parkeren kan op het terrein ten zuiden en/of ten oosten van een hal/het gebouw waardoor geluid naar de woningen wordt afgeschermd. Een categorie 3.2. inrichting is alleen haalbaar wanneer kan worden aangetoond dat de geluidemissie vergelijkbaar is met een categorie 3.1 inrichting.

Toetsing aan een feitelijke invulling is pas mogelijk wanneer het type bedrijf en de gewenste activiteiten bekend zijn. Bij een melding kan het noodzakelijk zijn een akoestisch onderzoek uit te voeren om te toetsen of aan de normen kan worden voldaan.

Conclusie akoestisch onderzoek

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (realistisch worst-case scenario) wordt geconcludeerd dat milieucategorie 3.1 bedrijvigheid in beginsel mogelijk is ter plaatse van het nieuwe bedrijfsgebouw aan de zuidzijde van het plangebied. Afhankelijk van de exacte functionele invulling van dit deel van de bedrijfskavel is echter ook milieucategorie 3.2 bedrijvigheid mogelijk. In de planregels van dit bestemmingsplan is daarom ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan bedrijven met een hogere milieucategorie zijn toegestaan. Voorwaarde is dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk moeten kunnen worden gesteld aan de reeds toegelaten categorie bedrijven, met dien verstande dat Bevi-inrichtingen (zie ook paragraaf 5.4), vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

Voor de noordelijke helft van de bedrijfskavel geldt dat er geen bescherming geldt voor de bedrijfswoning tegen geluidshinder afkomstig van het eigen bedrijf. Voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten ter plaatse geldt dan ook enkel toetsing ten opzichte van de bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 33. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing behorend bij nr. 35 en de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30 meter. Op voorhand wordt dan ook geen belemmering verwacht voor categorie 3.2 bedrijvigheid. Omdat echter niet kan worden uitgesloten dat toekomstige bedrijfsactiviteiten worden verplaatst dichter naar nr. 33 toe, is de hierboven genoemde afwijkingsbevoegdheid in de planregels ook voor dit perceel van toepassing.

Met inachtneming van bovengenoemde maatwerkregeling wordt geconcludeerd dat milieucategorie 3.1 en hogere categorie bedrijvigheid respectievelijk bij recht en onder voorwaarden kan worden toegestaan.

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.

In voorliggend geval is er geen sprake van de oprichting van één of meerdere milieugevoelige objecten/functies zoals woningen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt niet verplaatst naar elders op het perceel. Hiermee vindt er met betrekking tot de ‘intern werking’ geen wijziging, anders dan hierboven reeds behandeld, plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Omliggende bedrijven worden niet meer belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden dan waarvan in de bestaande situatie al sprake is.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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 (NNN). 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 is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Zoals waarneembaar in afbeelding 5.2 is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Dinkelland’ gelegen op een afstand van circa 155 meter ten oosten van het plangebied (rode omlijning).

Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 (Bron: AERIUS Calculator 2019A)

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 habittatypen 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 3 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen per saldo 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. Daarentegen is in beide fasen sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de 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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 80 meter afstand ten oosten van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 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 de voorliggend ontwikkeling is er binnen het plangebied geen sprake van sloop van bebouwing, waardoor beschermde diersoorten zouden kunnen worden verwond en/of gedood. Daarnaast is de locatie momenteel zodanig ingericht en verhard dat de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in alle redelijkheid bij voorbaat kan worden uitgesloten. Een ecologisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

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 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan “De Zoeker Esch - de Pol” geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Deze voorziet in het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Indien sprake is van bodemingrepen groter of gelijk aan 2.000 m^2 en dieper dan 0,3 meter geldt een onderzoeksplicht.

Gezien de toegestane bouwmogelijkheden in relatie tot de reeds bebouwde en hiermee verstoorde grond, wordt geconcludeerd dat de met de bouwactiviteiten gepaard gaande nieuwe bodemverstoringen beneden de 2.000 m^2 blijven. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor het behoud en de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ conform bestemmingsplan “De Zoeker Esch - de Pol” ongewijzigd overgenomen in dit bestemmingsplan.

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 mogelijkerwijs 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 in het kader van dit bestemmingsplan 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’.

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 m^2 of meer.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk

is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van een herontwikkeling van een bestaand perceel op een bedrijventerrein. Het wellnesscentrum wordt vervangen door een bedrijfskavel die past bij de planologische en functionele inrichting van bedrijventerrein De Pol. Aangezien er daarnaast slechts sprake is van een beperkte uitbreiding aan bouwmogelijkheden wordt gesteld dat in voorliggend geval geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Hierbij wordt nog opgemerkt dat gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden als gevolg van deze ontwikkeling. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.8.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

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 de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 4 bij deze plantoelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit een wellnesscentrum met bijbehorende bedrijfswoning en voorzieningen zoals ruimte voor parkeren (verharding).

In de nieuwe situatie wijzigt er ter plaatse van de bestaande bebouwing weinig. Hier is in beginsel enkel sprake van inpandige wijzigingen.

Op de zuidelijke helft van de kavel wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Op basis van de planregels van dit bestemmingsplan betreft het een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van circa 960 m². Het gebouw mag worden gebruikt voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1, en onder voorwaarden voor bedrijvigheid van een hogere milieucategorie. Opgemerkt wordt echter dat ter plaatse reeds grotendeels sprake is van verharding. De toename aan verhard oppervlak is hiermee per saldo beperkt.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de bedrijfswoning zal worden afgevoerd op de bestaande wijze, namelijk via het ter plaatse aanwezige bestaande gemengde rioolstelsel.

Of een toekomstig bedrijf zijn afvalwater mag lozen op het gemengde riool is afhankelijk van het soort bedrijf. Hiervoor is geen algemene richtlijn, dit betreft dan ook maatwerk. De dichtstbijzijnde RWZI is reeds volbelast. Afhankelijk van het type bedrijf dat zich binnen het plangebied vestigt is het mogelijk noodzakelijk voor het bedrijf om eigen afvalwater zelf te zuiveren. In een worst-case scenario zal er op het terrein ruimte moeten zijn voor een (voor)zuiveringsinstallatie.

Wanneer de definitieve invulling van de (nieuwe) bedrijvigheid bekend is zal op basis van vooroverleg met het waterschap moeten blijken op welke wijze kan en/of moet worden omgegaan met afvalwater.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid. Opgemerkt wordt dat de in het verleden afgegraven bermsloot ten noorden van het plangebied behouden blijft. Afhankelijk van de verwachte waterkwaliteit (dit hangt af van het type bedrijf dat zich vestigt) dient het (overtollige) hemelwater bij voorkeur in deze bermsloot geloosd te worden.

6.2.3.4 Oppervlakte

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

6.2.4 Reactie waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Op 5 augustus 2020 heeft het waterschap als volgt gereageerd.

“Het betreft een herontwikkeling van een bestaand terrein. In het algemeen adviseren we dan een bergende voorziening van 20 mm, indien mogelijk tot 55 mm. Dat kan op dak, in een groenvoorziening of onder de verharding. De hoeveelheid verharding zal ook tot het noodzakelijke beperkt moeten blijven, dus zoveel mogelijk groene inrichting.

Er ligt een gemengd riool en aan de Hoofdstraat (achterzijde perceel) ligt een bermsloot. Afhankelijk van de verwachte waterkwaliteit (hangt af van type bedrijf) dient het hemelwater bij voorkeur in die bermsloot geloosd te worden.

Of het toekomstig bedrijf zijn afvalwater mag lozen op het gemengde riool is afhankelijk van het soort bedrijf. Daar is geen algemene richtlijn voor, het is maatwerk. De RWZI is volbelast, een levensmiddelenbedrijf zal zijn afvalwater vermoedelijk zelf moeten zuiveren, maar dat is dus maatwerk en wordt t.z.t in overleg met het waterschap vastgesteld. In een worst case zal er dus op het terrein ruimte moeten zijn voor een eigen (voor)zuiveringsinstallatie.”

Bovenstaand waterschapsadvies heeft geleidt tot bovenstaande paragraaf 6.2.3.

6.2.5 Conclusie

Met inachtneming van de adviezen van het waterschap Vechtstromen vormt het aspect ‘water’ geen belemmering voor voorliggend plan. Hierbij wordt opgemerkt dat wanneer de daadwerkelijke invulling van het plangebied definitief is, geadviseerd wordt advies in te winnen bij het waterschap.

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.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: regels ten aanzien van werken waarvoor wel en niet een omgevingsvergunning vereist is.
- Wijzigingsbevoegdheid: ten aanzien van welke ondergeschikte onderdelen uit het plan kan worden afgeweken en onder welke voorwaarden afwijking mogelijk is.

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 5)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
  In dit artikel staan regels beschreven omtrent het ondergrond bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*
  In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake aanvullende parkeerregels.

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.

“Bedrijventerrein” (Artikel 3)

De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor categorie 3.1 en 3.2 bedrijven afhankelijk van de aanduiding ter plaatse. Daarnaast zijn onder andere bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Gebouwen mogen slechts worden gebouwd binnen het aanwezige bouwvlak, waarbij een maximaal bebouwingspercentage geldt van 80%.

De planregels behorend bij deze bestemming zijn grotendeels overeenkomstig de planregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “De Zoeker Esch - de Pol” opgesteld. Zo is voor de omvang en ligging van het bouwvlak zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wijze waarop hierin is voorzien ter plaatse van de naburige bedrijfspercelen.

In afwijking van het bestemmingsplan “De Zoeker Esch - de Pol” is in voorliggend bestemmingsplan maatwerk geleverd.

In verband met het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn ter plaatse van de bedrijfskavel bij recht slechts categorie 3.1 bedrijfsactiviteiten toegestaan (zie ook paragraaf 5.5). Indien kan worden aangetoond dat de milieusituatie en het woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd is (bijvoorbeeld door nieuw akoestisch onderzoek), dan kan middels een omgevingsvergunning ook bedrijvigheid van een hogere milieucategorie worden toegestaan. Ditzelfde geldt voor bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de aan de planregels gekoppelde Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen’.

“Waarde – Archeologie 2” (Artikel 4)

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. 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 er een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In deze overeenkomst wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het conceptontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegezonden aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Het waterschap Vechtstromen heeft met inachtneming van haar advies zoals opgenomen in paragraaf 6.2.4 geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

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 is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft omwonenden in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 1 juli 2021 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht. Dit bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Watertoetsresultaat