

Bestemmingsplan **Kroepsweg 1, de Lutte**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2023

Status: ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Bestemmingsplan Kroepsweg 1, de Lutte

Plannaam: Kroepsweg 1, de Lutte
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BPH001PH09-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2023

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORIE DE LUTTE EN LUTTERMOLENVELD	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	24
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	31
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	35
5.2	BODEMKWALITEIT	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR	44
5.7	ECOLOGIE	44
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	47
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	48
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	50
6.1	VIGEREND BELEID	50
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	53
7.1	INLEIDING	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	54
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	57
9.1	VOOROVERLEG	57
9.2	INSPRAAK	57
9.3	ZIENSWIJZEN	58
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	58	
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	58

BIJLAGE 2	PARKEERBEHOEFTEBEREKENING HUIDIGE SITUATIE	59
BIJLAGE 3	PARKEERBEHOEFTEBEREKENING GEWENSTE SITUATIE – REALISTISCH	60
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	61
BIJLAGE 5	HISTORISCH BODEMONDERZOEK	62
BIJLAGE 6	GROEPSRISICBEREKENING	63
BIJLAGE 7	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	64
BIJLAGE 8	STIKSTOFONDERZOEK	65
BIJLAGE 9	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	66
BIJLAGE 10	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	67
BIJLAGE 11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de kern De Lutte ligt de woonwijk Luttermolenveld met aan de Kroepsweg 1 een centrumgebouw. Dit gebouw staat sinds de oplevering in 2004 voor het grootste gedeelte leeg, met uitzondering van de sporthal. Eerdere pogingen om voor het volledige gebouw, op basis van de huidige bestemming (gemengde doeleinden), een duurzame invulling te vinden zijn niet geslaagd. Handhaving van de huidige bestemming zal dan ook mogelijk leiden tot voorzetting van de voortdurende leegstand.

Initiatiefnemer heeft daarom het plan opgevat om de locatie, waar het centrumgebouw staat, te transformeren. Het idee is opgevat om het centrumgebouw op te splitsen in drie gebouwen. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing zoveel mogelijk behouden/hergebruikt.

Het deel van de bebouwing waar in de huidige situatie een sporthal is gevestigd (westelijke deel van het centrumgebouw), blijft behouden en wordt zodanig afgesplitst dat dit één bouwvolume wordt. Daarnaast is het wenselijk om ter plaatse van dit deel van het centrumgebouw, conform het huidige planologische regime, de gemengde bestemming te behouden. Het gaat hierbij om de functies maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca en detailhandel.

Een ander gedeelte van de bebouwing, te weten de hoek van het centrumgebouw, wordt één bouwvolume en zal in pandig worden verbouwd tot een woongebouw met 7 appartementen.

Het oostelijke deel van het centrumgebouw wordt eveneens een separate bouwvolume en ingericht als zijnde een woongebouw met 30 appartementen. Binnen dit bouwvolume is het tevens wenselijk om te voorzien in bergingen voor de woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op het Luttermolenveld in de kern De Lutte. Het centrumgebouw staat aan de Kroepsweg 1. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern De Lutte en de directe omgeving weergegeven.

Het centrumgebouw wordt door middel van de rode ster en het rode kader is weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Kroepsweg 1, de Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

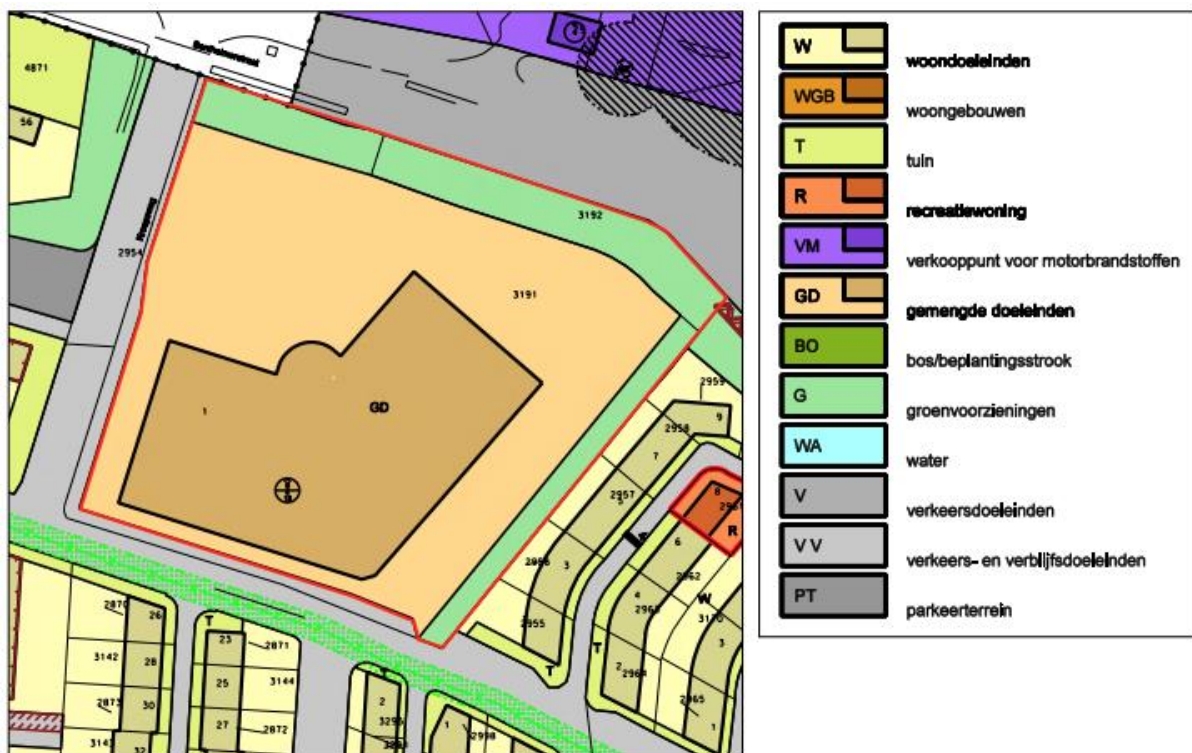
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BPH001PH09-0301) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Luttermolenveld’ (vastgesteld 26 februari 2008). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Luttermolenveld’ opgenomen, met daarin het plangebied indicatief met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan ‘Luttermolenveld’ (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan “Luttermolenveld” hebben de gronden ter plaatse van het centrumgebouw de bestemming ‘Gemengde doeleinden’.

'Gemengde doeleinden'

Gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, horecabedrijven (categorie I, II en III) en detailhandel in de food-sector (tot een oppervlakte van 1.500 m²), met de daar bijbehorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte en/of de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart (tegenwoordig verbeelding) aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte. In dit geval is op de plankaart respectievelijk een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 12 meter aangegeven.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden komen niet volledig overeen met het gewenste gebruik. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historie De Lutte en Luttermolenveld

Tot 1786 was De Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd het buurtschap in dat jaar 'verheven' tot dorp. In 1831 krijgt het dorp zijn eerste kerkgebouw, een waterstaatskerk. Na 100 jaar gebruik wordt de waterstaatskerk in 1931 afgebroken en vervangen door de huidige Plechelmuskerk, die op dezelfde plaats staat als de oude kerk.

Het dorp De Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaam uitgebreed aan de zuid- en noordzijde. Ook is ten oosten van de kern het Luttermolenveld aangelegd.

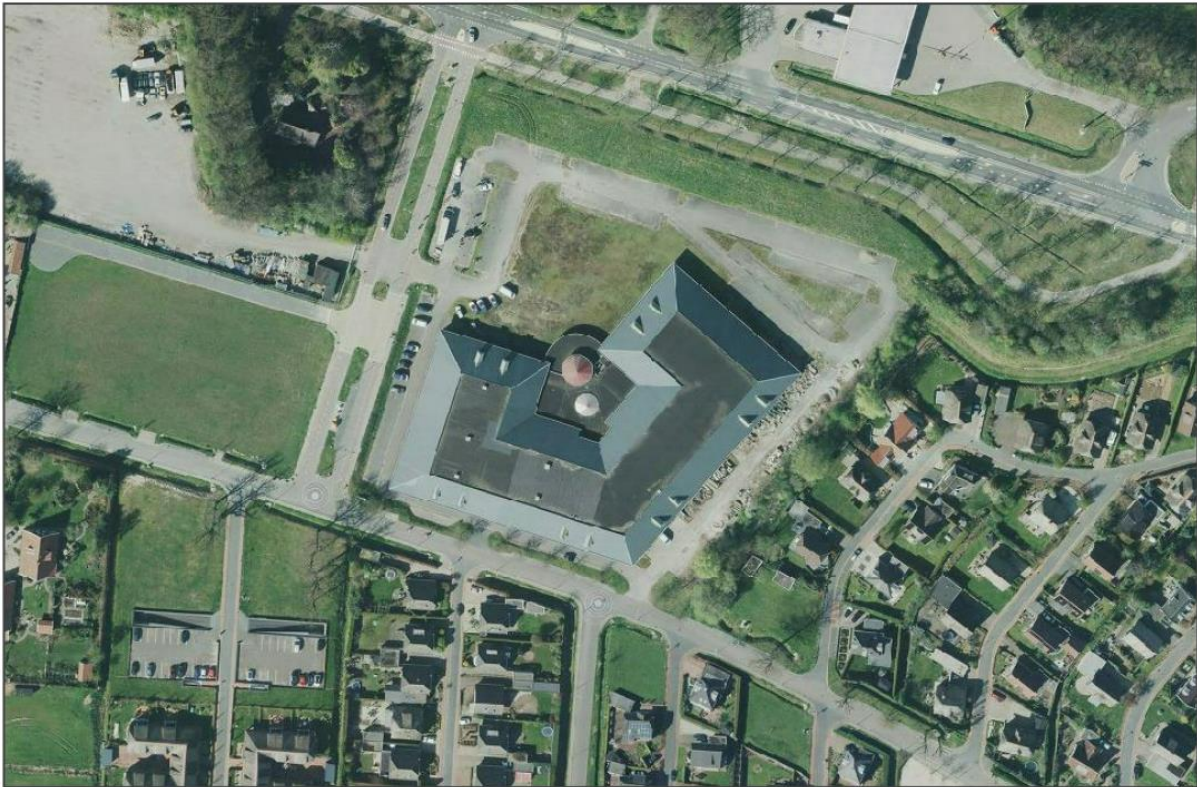
Het gebied 'Luttermolenveld' is oorspronkelijk ontwikkeld ten behoeve van verblijfsrecreatie (voornamelijk recreatiewoningen, maar ook de daarbij behorende voorzieningen zoals een centrumgebouw). In de jaren negentig bleek dat de permanente bewoning van recreatiewoningen op het Luttermolenveld hand over hand toenam.

Plannen tot beëindiging van de permanente bewoning hebben in de loop der tijd niet geleid tot het gewenste resultaat. Op 17 november 2003 heeft de toenmalige Minister van VROM (Minister Dekker) alle gemeenten een brief aangeboden waarin zij de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Op basis van dit beleid, werd ruimte geboden om permanente bewoning van recreatiewoningen in bepaalde gebieden te legaliseren. Onder andere op basis van dit beleid is besloten het recreatieterrein (planologisch) grotendeels om te vormen tot een 'gewone' woonwijk, deel uitmakend van de kern De Lutte. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Losser bij besluit van 26 februari 2008 het bestemmingsplan 'Luttermolenveld' vastgesteld. Hiermee is in 2008 de grootschalige permanente bewoning voor een groot deel gelegaliseerd. Voor een deel ook niet. Over de planologische keuzes is echter wel geprocedeerd tot en met de Afdeling Bestuursrechtspraak, die bij uitspraak van 27 januari 2010 een oordeel velde over de planologische keuzes die de gemeenteraad had gemaakt. Tegenwoordig telt De Lutte zo'n 3.500 inwoners.

2.2 Het plangebied

2.2.1 Centrumgebouw

Het centrumgebouw ligt aan de Kroepsweg 1. Het centrumgebouw staat momenteel, ondanks de ruime bestemmingsmogelijkheden (maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, horecabedrijven (categorie I, II en III) en detailhandel in de food-sector (tot een oppervlakte van 1.500 m²), al sinds de oplevering in 2004 grotendeels leeg. Het gebouw is uitsluitend voor een deel in gebruik als sporthal. Rondom het gebouw liggen ontsluitings- en parkeervoorzieningen. Rondom de locatie liggen hoofdzakelijk woonpercelen. In afbeeldingen 2.1 en 2.2 zijn (lucht)foto's opgenomen die een beeld van de huidige situatie geven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie centrumgebouw (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto huidige situatie centrumgebouw (Bron: Google Streetview; 2016)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

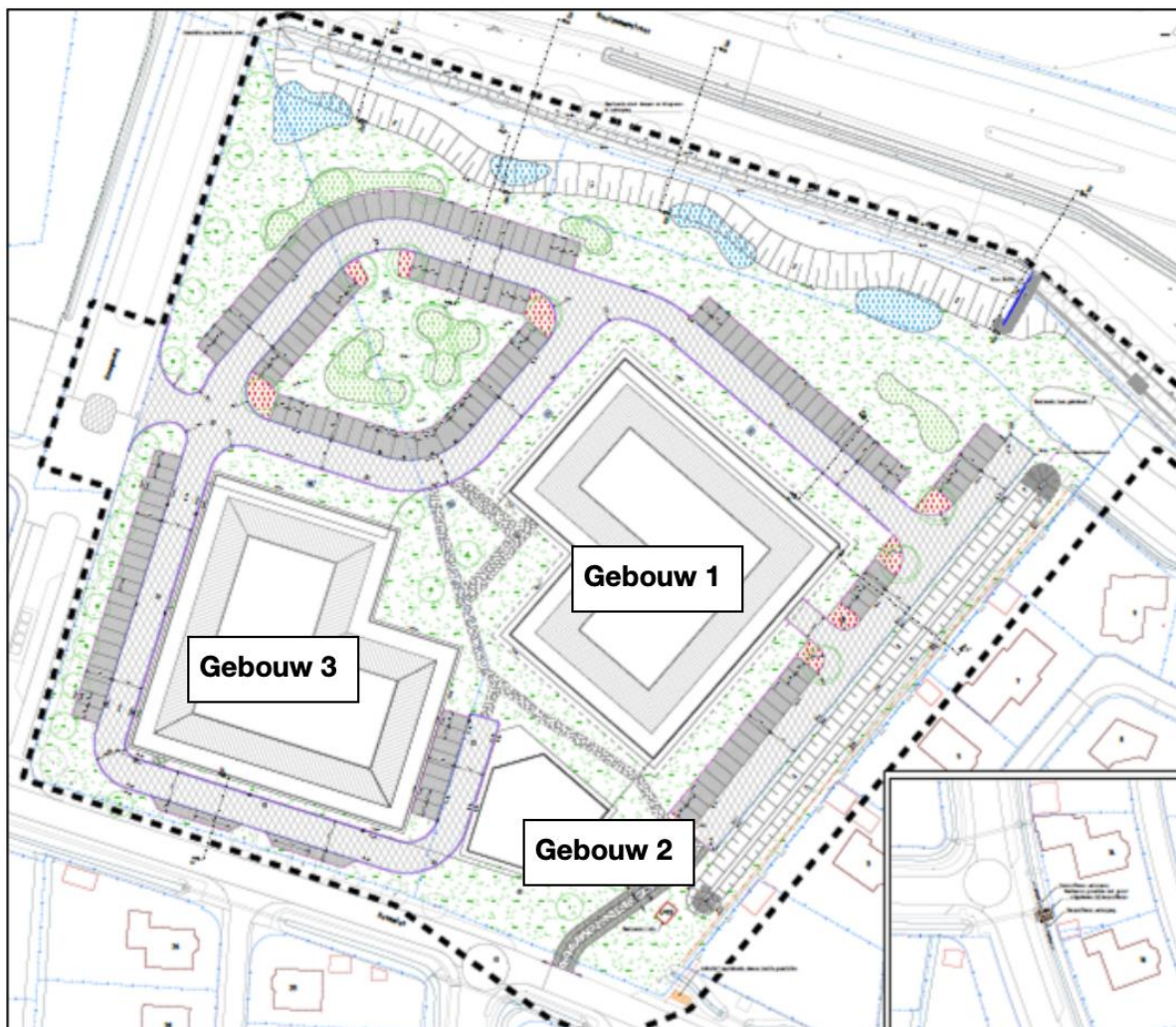
3.1.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een functiewijziging van het centrumgebouw in de wijk Luttermolenveld.

Zoals in de inleiding reeds is benoemd, is initiatiefnemer voornemens het centrumgebouw aan de Kroepsweg 1 in De Lutte, te transformeren. Het voornemen ziet toe op het opsplitsen van het bestaande centrumgebouw in drie bouwvolumes. Door het centrumgebouw op te splitsen in drie delen, wordt het bestaande forse bouwvolume gebroken en ontstaat er een straatbeeld dat beter past bij de omgeving. De schil van de bebouwing wordt gewijzigd.

Tot slot wordt het gebied rondom het centrumgebouw heringericht ten behoeve van voldoende parkeervoorzieningen en het landschappelijk inpassen van het geheel.

Daarnaast wordt tevens de functie van deze bouwvolumes gewijzigd. In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie weergegeven. Aanvullend wordt per bouwvolume ingegaan om de gewenste invulling in planologische mogelijkheden.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: BJZ.nu)

3.1.2 Centrumgebouw

Gebouw 1

Gebouw 1 betreft het oostelijke deel van het bestaande centrumgebouw. Binnen dit gebouw ziet het voornemen toe op de realisatie van in totaal 30 appartementen. De appartementen zijn verdeeld over twee bouwlagen.

De appartementen zijn in de rand van het gebouw beoogd. Het middendeel van het gebouw wordt geopend. Hierbinnen worden bergingen ten behoeve van de appartementen gerealiseerd.

In afbeelding 3.2 is de indeling van gebouw 1 weergegeven.



Afbeelding 3.2 Inrichting gebouw 1 (Bron: Van der Linde Architecten)

Gebouw 2

Gebouw 2 betreft de hoek van het huidige centrumgebouw. Dit wordt een losstaand bouwvolume waarbinnen 7 appartementen, verdeeld over 3 bouwlagen worden gerealiseerd. Op de begane grond worden twee appartementen gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping worden respectievelijk drie en twee appartementen gerealiseerd.

In afbeelding 3.3 is de indeling van gebouw 2 weergegeven.



Afbeelding 3.3 Inrichting gebouw 2 (Bron: Van der Linde Architecten)

Gebouw 3

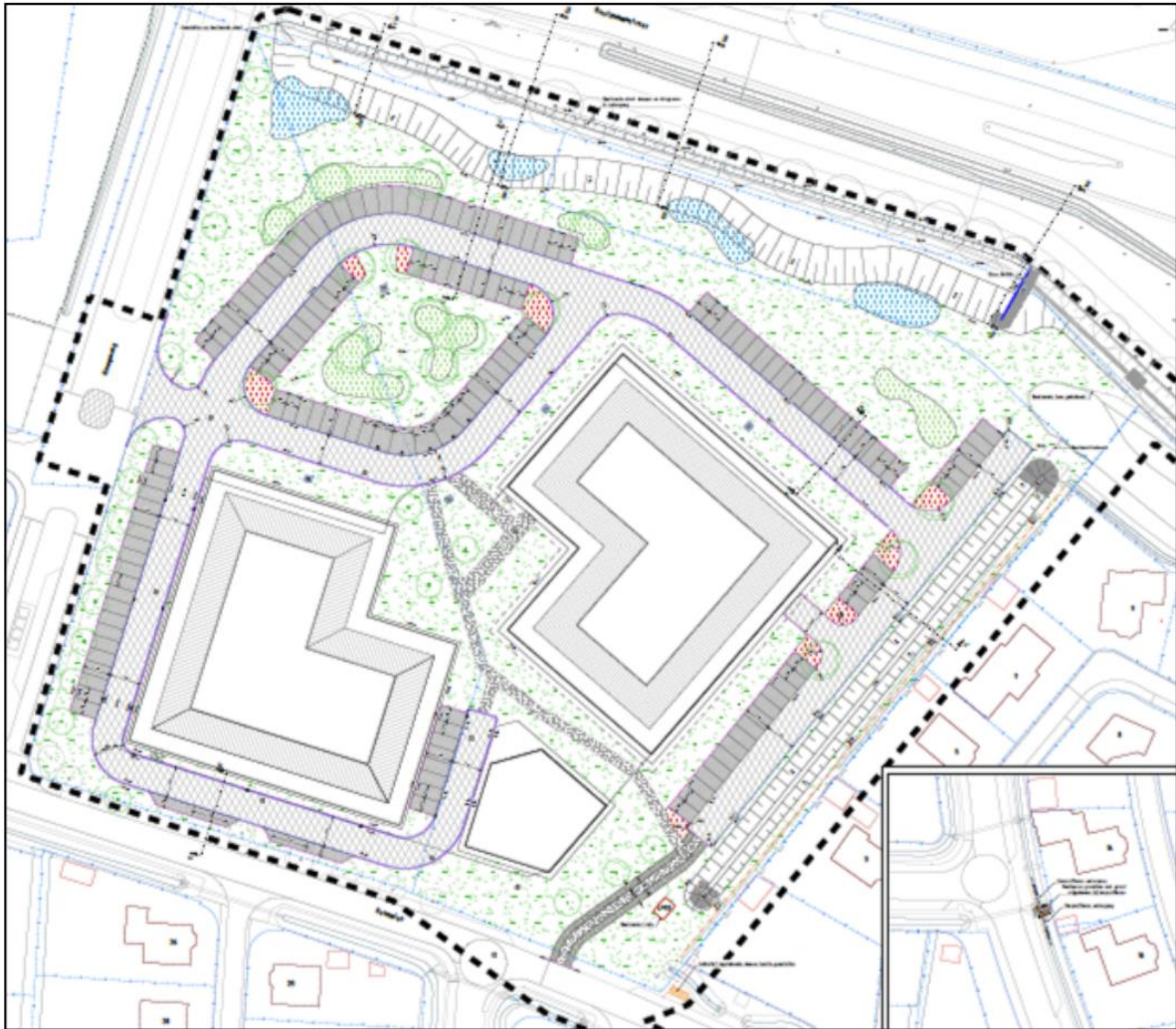
Gebouw 3 betreft het deel van het centrumgebouw dat in de huidige situatie in gebruik is als sporthal. Deze functie wordt ter plaatse behouden. Wel is het wenselijk om planologisch gezien dit deel van de bebouwing te voorzien van de bestaande gemengde bestemming, met uitzondering van de reeds toegestane kantoorruimte. Daarnaast worden de toegestane horeca activiteiten gereduceerd met horecacategorieën I t/m III naar I en II.

Planologisch gezien is het voor dit gebouw het volgende wenselijk:

Ter plaatse van dit gebouw komt de functie kantoor te vervallen. Daarnaast blijven de mogelijkheden voor de bestaande functie gehandhaafd. Het gaat hierbij om: maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horecabedrijven (categorie I en II) en detailhandel in de food-sector (tot een oppervlakte van 1.500 m²).

3.1.3 Landschappelijke inpassing

Om te komen tot een landschappelijk en functioneel ingericht plan, is door Stad Land Water een inrichtingsplan opgesteld. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is tevens rekening gehouden met de 'Kwaliteitsimpuls De Lutte'. Het volledige inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen. Deze wordt aanvullend toegelicht.



Afbeelding 3.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Stad Land Water)

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

De ontwikkeling ziet toe op het opsplitsen van het bestaande centrumgebouw in drie bouwvolumes. Door het centrumgebouw op te splitsen in drie delen, wordt het bestaande forse bouwvolume gebroken en ontstaat er een straatbeeld dat beter past bij de omgeving. De schil van het centrumgebouw wordt eveneens gewijzigd.

Ook worden de ontsluitings- en parkeervoorzieningen anders ingericht. De grootste aanpassing betreft de sanering van de verharding in het noordelijke deel van het projectgebied. In plaats hiervan zal een minimale hoeveelheid verharding worden teruggebracht, ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe bouwvolumes. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene zone, waarmee het aanzicht vanaf de Bentheimerstraat een kwaliteitsimpuls krijgt.

Een andere belangrijke wijziging betreft de locatie van de ontsluiting van het projectgebied op de Rosmolen. De ontsluiting blijft op nagenoeg dezelfde locatie als de bestaande ontsluiting op de Rosmolen (ter hoogte van de rotonde met de Windmolen). De ontsluiting is niet meer bedoeld voor autoverkeer. Een tweede bestaande ontsluiting op de Rosmolen komt daarnaast te vervallen. De hoofdontsluiting (voor auto's) blijft ontsloten op de Kroepsweg.

Landschappelijk

Om een aantrekkelijke lommerrijke entree van het dorp te maken, welke aansluit bij de structuur van het omliggende oude hoevenlandschap, is aan de noordzijde van het perceel een groene ruimte gepland. Hierin is

enerzijds ruimte voor opgaand groen en anderzijds ruimte voor het bergen van water in wadi's en een watervoorziening.

Het opgaand groen bestaat uit een assortiment van inheemse bomen. Deze worden gestrooid aangeplant, zodat aangesloten wordt op de organische vormen van het oude hoevenlandschap. Tevens worden een solitaire bomen aangeplant.

Om te voorzien in voldoende parkeerruimte, worden rondom het centrumgebouw parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gaat om in totaal 150 parkeerplaatsen.

Om de waterhuishoudkundige situatie van het gebied te verbeteren, wordt aan de oostzijde van het perceel een nieuwe watergang gegraven. Deze watergang zal met duikers worden aangesloten op het omliggende watersysteem. De ruimtelijke oplossing voor de erfgrans aan de oostzijde van de watergang, grenzend aan de woonpercelen van omwonenden, betreft een groen scherm van *Hedera helix*. Dit is een jaarrond groenblijvende klimmer die privacy van de bewoners waarborgt en tegelijkertijd het aanzicht vanaf de openbare ruimte aangenaam maakt. De hoogte van het scherm zal circa 2 meter zijn.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het verkeersgeneratie. In de vermelde publicatie van het CROW is een onderverdeling gemaakt naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. Tevens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd, in dit geval wordt hier ook van uitgegaan. Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Losser (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Om te beoordelen welk gevolg het plan voor het centrumgebouw heeft op de verkeers- en parkeersituatie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Ten aanzien van het onderdeel parkeren wordt opgemerkt dat langs de Rosmolen, als gevolg van de gewijzigde inrit, twee (langs)parkeerplaatsen komen te vervallen. In de parkeerbehoefteberekening wordt hier rekening mee gehouden.

3.2.2.1 Verkeersgeneratie en parkeerbehoefte op basis van geldend bestemmingsplan

In de huidige situatie zijn er ter plaatse van het centrumgebouw maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, horecabedrijven (categorie I, II en III) en detailhandel in de food-sector (tot een oppervlakte van 1.500 m²) toegestaan. De oppervlakte van het aanwezige bouwvlak is circa 7.600 m². Op basis van het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan. Zodoende is het mogelijk om het volledige gebouw te voorzien van ten minste twee bouwlagen. Zodoende is in het centrumgebouw sprake van een vloeroppervlak van 15.200 m².

Op basis van de functies die binnen het centrumgebouw zijn toegestaan, volgt hierna een uiteenzetting van de uiterste verkeersgeneratie:

Functie	Gemiddeld aantal verkeersbewegingen	Oppervlakten/ aantallen	Verkeersgeneratie
Detailhandel food (CROW-functie 'Fullservice-supermarkt')	105,3 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	1.500 m ²	1.580 verkeersbewegingen
Commerciële dienstverlening	16,5 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	13.700 m ²	2.261 verkeersbewegingen

In de huidige planologische situatie is ter plaatse sprake van een verkeersgeneratie van **3.841 verkeersbewegingen** per etmaal.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte is door middel van de CROW-tool een parkeerbehoefteberekening gemaakt. In deze berekening wordt tevens rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De parkeerberekening is opgenomen in bijlage 2. De parkeerbehoefte op het maatgevend moment (werkdagmiddag) bedraagt afgerond 543 parkeerplaatsen.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie en parkeerbehoefte variant sporthal

In de toekomstige situatie is er sprake van een opsplitsing van het centrumgebouw in drie gebouwen. Volledigheidshalve wordt het voornemen hierna per gebouw uiteengezet.

Gebouw 1

- 30 (middendure) appartementen met bijbehorende bergingen;

Gebouw 2

- 3 dure appartementen;
- 4 middendure appartementen.

Gebouw 3

- Gemengd met de volgende functies:
 - Maatschappelijke voorzieningen;
 - Dienstverlening;
 - Horecabedrijven (cat. I, II en III);
 - Detailhandel food maximaal vloeroppervlak 1.500 m²;
- Dit gebouw heeft een oppervlak van circa 2.600 m².

In het gebouw waar gemengde functies mogelijk zijn (gebouw 3) heeft een oppervlak van circa 3.000 m². dit gebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Dit gebouw wordt nu en in de toekomst gebruikt als sporthal. Daarom wordt in de berekening van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte uitgegaan van een sporthal. In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt door middel van een regeling geborgd dat indien gebouw 3 voor andere functie (binnen de gemeente bestemming) wordt gebruikt, dat dan moet worden voldaan aan de actuele parkeernormen.

Resumé

Op basis van het vorenstaande ontstaat het volgende overzicht qua te verwachten verkeersgeneratie:

Functie	Gemiddeld aantal verkeersbewegingen	Oppervlakten/ aantallen	Verkeersgeneratie
Appartementen (koop, appartement, midden)	6 verkeersbewegingen per appartement	34	204 verkeersbewegingen
Appartementen (koop, appartement, duur)	7,4 verkeersbewegingen per appartement	3	22,2 verkeersbewegingen
Sportzaal	13,15 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	2.600 m ²	341,9 verkeersbewegingen

Al met al is op basis van vorenstaande worst-case uitgangspunten in de toekomstige situatie sprake van afgerond **569 verkeersbewegingen** per weekdagemaal.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte is door middel van de CROW-tool een parkeerbehoefteberekening gemaakt. In deze berekening wordt tevens rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De parkeerberekening is opgenomen in bijlage 3. De parkeerbehoefte op het maatgevend moment (werkdagavond) bedraagt afgerond **136 parkeerplaatsen**.

Vergelijking

Als de bestaande situatie en de gewenste situatie met elkaar worden vergeleken, dan blijkt er van uit planologisch oogpunt sprake te zijn van een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte.

Ontsluiting en parkeergelegenheid

In de huidige situatie wordt de locatie ontsloten via twee in- en uitritten op de Rosmolen en één in- en uitrit op de Kroepsweg. In de toekomstige situatie komt één in- en uitrit op de Rosmolen te vervallen. De andere ontsluiting op de Rosmolen wordt niet meer toegankelijk voor autoverkeer. De ontsluiting op de Kroepsweg wordt de hoofdontsluiting en blijft behouden.

Aangezien de locatie in de huidige situatie ook al hoofdzakelijk werd ontsloten via de in- en uitrit op de Kroepsweg en het aantal verkeersbewegingen planologisch gezien afneemt zal de verkeerssituatie wat betreft het motorvoertuigenverkeer niet wezenlijk veranderen.

Het parkeren zal hoofdzakelijk rondom de bebouwing plaatsvinden. Binnen het plangebied (zichtbaar in bijlage 1) zijn 150 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de meest representatieve parkeerbehoefte.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het plangebied ruimte is om extra parkeerplaatsen te realiseren. Indien gebouw 3 een andere invulling krijgt (binnen de gemengde bestemming) dan zou een toename van parkeerbehoefte in het plangebied moeten worden ondervangen. Ook wordt in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd dat ten alle tijden moet worden voldaan aan bepaalde parkeernormen. Zodoende is gewaarborgd dat, bij elke mogelijk invulling in gebouw 3, er sprake moet zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Geconcludeerd wordt dat de aspecten 'verkeer & parkeren' geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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 hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen 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 koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Indien een bestemmingsplan ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Zijn de ontwikkelingen aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Appartementen

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om in het plangebied 37 appartementen te realiseren.

De Afdeling heeft uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i

van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is voor wat betreft de nieuwe woonfunctie in het plangebied sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 37 woningen. De nieuwbouwplannen in de gemeente Losser worden onder andere op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio Twente. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de provincie gestelde bandbreedte blijft. Het ruimtelijke verzorgingsgebied kan geleid op het feit dat in voorliggend geval vooral voor de lokale behoefte wordt gebouwd worden beperkt tot de gemeente Losser en de direct omliggende gemeenten/kernen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

Kwantitatieve behoefte

Algemeen

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

	Netto harde plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
Twente totaal	+/- 8.330	+/- 5.800	+/- 14.130
	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/opgave	Totale ambitie/opgave
Twente totaal	15.782	5.000 – 7.000	+/- 20.000 – 22.000

Afbeelding 4.1 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek,

inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Toetsing van het initiatief

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal 37 woningen worden gerealiseerd. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente.

Kwalitatieve behoefte

Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

Losser

Voor de gemeente Losser geldt de woonstrategie 'buiten wonen'. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn woonmilieus die we koesteren en kwaliteiten die we zoveel mogelijk willen behouden. Maar we zien ook kansen om wonen als vliegwiel in te zetten om de vitaliteit van de dorpen en linten te versterken en de transitie in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven kracht bij te zetten. We zien kans om bijvoorbeeld bij vrijkomende agrarische bebouwing om nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramale van wonen in het stedelijk gebied. Ook zien wij kansen om in de kernen met centrum dorpse woonmilieus woningen en milieus toe te voegen om daarmee de vitaliteit en de economie van de kernen kracht bij te zetten.

Toetsing van het initiatief

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 37 woningen met een gedifferentieerd aanbod. Door de mix van dure en middendure appartementen wordt voorzien in een aanbod dat past binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte. De woningen zijn immers geschikt voor een verscheidenheid aan doelgroepen, waaronder gevorderde starters en senioren, en dragen hiermee tevens bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.4 waar het voornemen onder andere wordt getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan aantoonbaar past binnen de (regionale) kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern De Lutte. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Overige functies in het plangebied

Naast de realisatie van de appartementen, wordt in voorliggend bestemmingsplan een wijziging aangebracht aan de bestaande gemengde bestemming ter plaatse van gebouw 3. Ten aanzien van deze wijzigingen dient eveneens te worden beoordeeld of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Ten aanzien van het bestaande planologische regime wordt in voorliggend geval geen functie toegevoegd. De ter plaatse toegestane kantoorfunctie wordt juist verwijderd.

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval neemt de maximale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de gemengde functies sterk af. Deze gemengde functie zal namelijk slechts voor een deel van de bebouwing in het plangebied blijven gelden. Immers wordt een deel van het centrumgebouw ingericht ten behoeve van woningen.

Resumé

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen niet in strijd is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan

beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

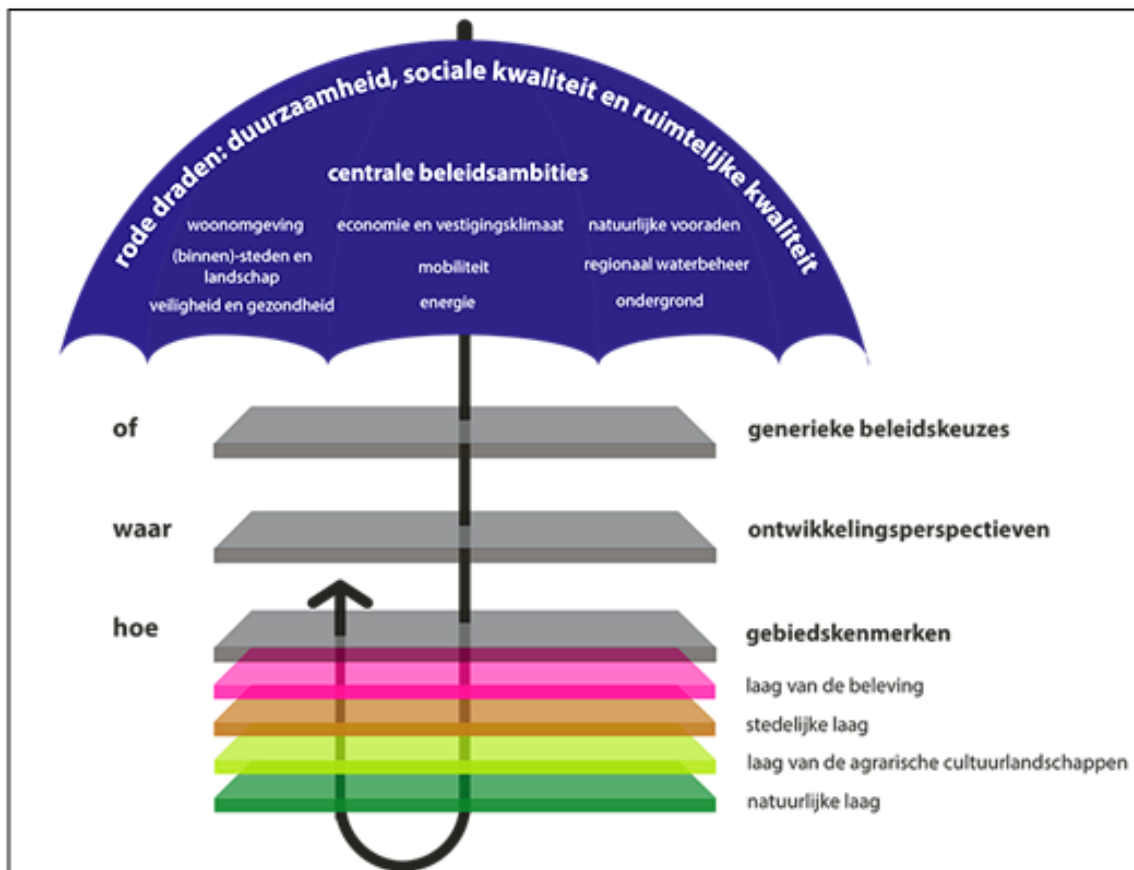
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) en artikel 2.4.2 (kernwinkelgebieden) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 (lid 1): Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
 - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In voorliggend geval is in hoofdzaak sprake van een functiewijziging en verbouwing van bestaande bebouwing. Van enig nieuw ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In paragraaf 4.2.1 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele regionale en gemeentelijke woonbeleid. Tevens wordt de voorgenomen ontwikkeling in paragraaf 4.3.2 getoetst aan de gemeentelijke woonvisie.

Op basis van deze toetsingen is gebleken dat de er in kwalitatief en kwantitatief opzicht behoefte is naar de voorgenomen woningen.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen- en werklocaties 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’

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt de bestaande bebouwing in het plangebied deels getransformeerd ten behoeve van appartementen. Door de ontwikkeling krijgt een grotendeels leegstaand pand een passende vervolgfunctie en wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Losser.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt onder andere nadrukkelijk rekening gehouden met het bieden van voldoende ruimte voor water, groen en natuur. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie, door de woningen gasloos te bouwen.

Het voornemen sluit goed aan op de ambities binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en de functionele structuur van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

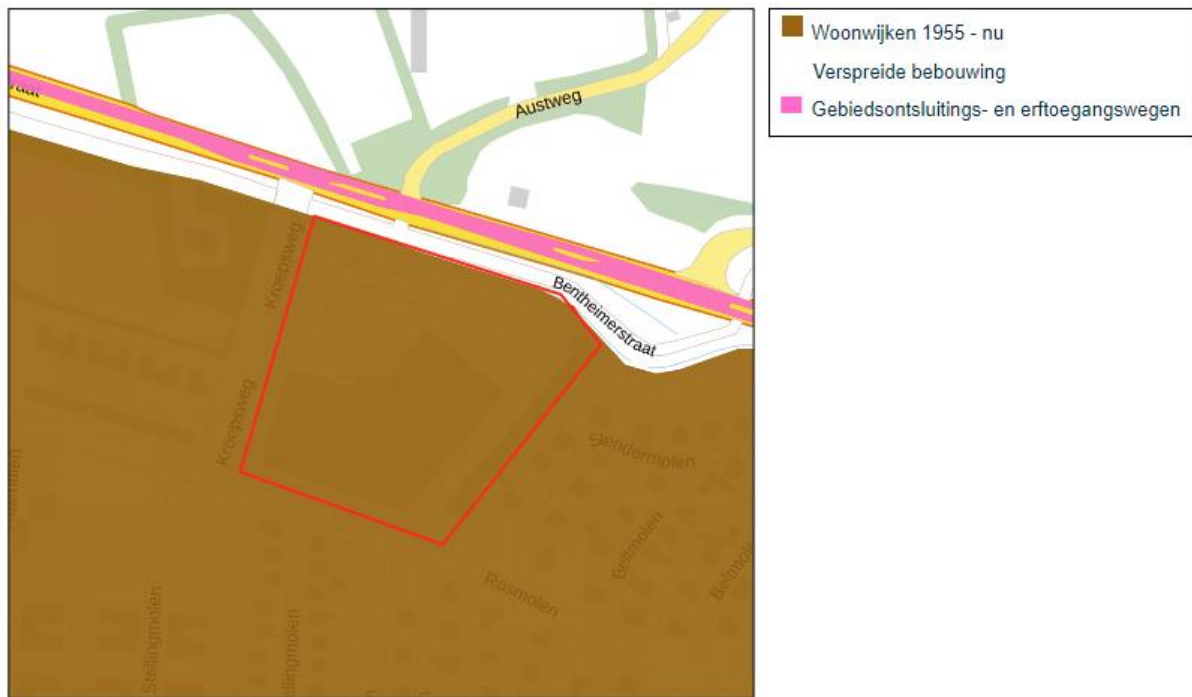
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' kunnen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

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 door het infrastructuurnetwerk

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 – nu', zoals in afbeelding 4.4 is te zien. Het plangebied is met rode lijn weergegeven.



Afbeelding 4.4 De stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijken 1855 – nu ’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

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

Toetsing van het initiatief aan de “ Stedelijke laag”

De gewenste ontwikkeling zorgt voor een passende vervolgfunctie op een binnenstedelijke locatie met deels leegstaande bebouwing. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is onder andere rekening gehouden met hoe de bebouwing zich voegt tussen de bestaande bebouwing rondom het plangebied.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

Laag van de beleving

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van de beleving’ aangeduid met het gebiedstype ‘Donkerte’. In afbeelding 4.5 is dat weergegeven.



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

'Donkerte'

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

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

In voorliggend geval wordt een bestaand pand getransformeerd ten behoeve van appartementen en wordt de bestaande gemengde functie in eerste instantie in hoofdlijnen gehandhaafd. Het plangebied is gelegen in de kern De Lutte, waar inherent sprake is van kunstmatige verlichting. De mogelijke beperkte toename aan kunstlicht zal daarom niet onaanvaardbaar zijn. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de 'Laag van de beleving'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Losser

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Losser beschikt sinds 2023 over een eigen actuele omgevingsvisie. In deze Omgevingsvisie schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Wat zijn de ambities en hoe ziet de gemeente de leefomgeving in 2040. Welke kansen liggen er? De visie gaat over de lange termijn. In de visie wordt ingegaan op ambities en gebiedskompassen. Hierna wordt op de voor het plangebied relevante ambities en gebiedskompassen ingegaan.

4.3.1.2 Ambities

De gemeente heeft de volgende vier ambities geformuleerd:

1. Een herkenbaar en gastvrij Losser;
2. Een leefbaar en gezond Losser;
3. Een toekomstgericht Losser;
4. Een innovatief en ondernemend Losser.

In voorliggend geval is met name de ambitie 'een leefbaar en gezond Losser' van toepassing.

4.3.1.3 Een leefbaar en gezond Losser

Binnen deze ambitie staan onderwerpen als wonen, zorg, voorzieningen, ontmoeten, onderlinge verbondenheid, (positieve) gezondheid, onderwijs en milieu centraal.

De gemeente gaat verder werken aan een gemeente waar het voor jong en oud prettig wonen is. De gemeente richt zich op groei van het inwoneraantal naar 25.000 en zet daarom in op een gevarieerd woningaanbod. Met het oog op de vergrijzing is het van belang om onze ouderen te voorzien van passende woonruimte, maar ook om jongeren te behouden in de gemeente Losser.

4.3.1.4 Gebiedskompas – De Lutte

Binnen het gebiedskompas voor De Lutte is in voorliggend geval met name het onderdeel 'Wonen' van toepassing.

In het bestaand gebied wordt ingezet op het behoud en versterken van het centrumgebouw op het Luttermolenveld met de bouw van appartementen. Het bestemmingsplan voor het gebied van de Luttermolenveld biedt nog eens ruimte aan de bouw van circa 75 (voornamelijk) vrijstaande woningen.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Losser

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk om een grotendeel leegstaand centrumgebouw te verbouwen ten behoeve van appartementen. Daarnaast wordt voor een deel de bestaande bestemming gehandhaafd.

De te realiseren appartementen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen (waaronder senioren) en qua aantal past het voorliggende plan binnen het woningbouwprogramma. Daarnaast kan het plan een bijdrage leveren aan het bevorderen van doorstroming in De Lutte en de regio.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Losser.

4.3.2 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

4.3.2.1 Algemeen

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. Hierin zijn de uitgangspunten, ambities en voornemens voor de komende 10 jaar.

4.3.2.2 Visie en ambitie

De belangrijkste kenmerken van de gemeente vat de gemeente Losser als volgt samen:

- a. Losser is een aantrekkelijk woongebied in een uitgestrekte, prachtige, groene omgeving.
- b. De 5 kernen Losser, Beuningen, de Lutte, Overdinkel en Glane hebben alle hun eigen identiteit, maar delen het aangename, dorpse woonklimaat.
- c. De gemeente Losser heeft aantrekkingskracht door de gunstige ligging aan de snelweg A1 en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen korte afstand.
- d. Dat woonklimaat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en het sociaal op elkaar betrokken zijn (naoberschap). Daarbij is de grens met onze Oosterburen sociaal en economisch niet of nauwelijks aanwezig. Er zijn van oudsher goede contacten over en weer.
- e. Onze gemeente is aantrekkelijk als ankerplaats voor oud en jong. Je verhuist niet zo snel naar elders, als je hier geboren en getogen bent.
- f. Onze aantrekkingskracht overschrijdt de gemeentegrenzen. Zowel in (de grotere plaatsen in) Twente als (ver) daarbuiten worden in toenemende mate de kwaliteiten van onze gemeente gezien en zoekt men bij ons naar woongelegenheid.
- g. Wonen gaat verder dan het hebben van een woning:
 - o De aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen draagt belangrijk bij aan de kwaliteit van ons woonklimaat, ook al zijn we ons ervan bewust dat sommige voorzieningen onder druk staan.
 - o Het accent op het aangename woonklimaat mag niet de indruk wekken van stilstand en gebrek aan dynamiek:
 - Er is volop ruimte voor passend ondernemen in onze gemeente, met name in de agrarische en de toeristische sector;
 - Wat mooi en aangenaam is vraagt ook om onderhoud en waar nodig vernieuwing.
 - o Ook deze dynamiek draagt bij aan de attractiviteit van onze gemeente.

De visie op Losser als woongemeente bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het woonbeleid van de gemeente Losser.

1. Wij willen de woonfunctie in alle kernen handhaven en waar nodig versterken.
2. Dat betekent zowel aandacht voor onderhoud en vernieuwing als – waar dat aan de orde is – uitbreiding van de woonfunctie.
3. Ons beleid is gebaseerd op twee fundamenteën:
 - a. De woningbehoefte
 - b. Inzetten van het wonen als vliegwieltje voor de vitaliteit en de leefbaarheid
4. We houden in ons beleid uiteraard rekening met de (verwachte) bevolkingsontwikkeling, die – zoals overal in ons land – een toenemende vergrijzing laat zien. Wij gaan echter a priori niet mee in het vooruitzicht van krimp. Die is al veel langer voorspeld, terwijl de prognoses a.h.w. telkens in de tijd opschuiven. Stilzitten is dus geen optie.
5. Met ons beleid willen we een bijdrage leveren aan de opgave zoals die in de Twentse Woonagenda is geformuleerd.
6. Primair zetten wij ons in voor de woningbehoefte van onze “eigen”, sociaal en economisch aan onze gemeente gebonden inwoners; en wel voor alle leeftijds- of inkomensgroepen.
7. Indien dat zonder verdringing kan, willen we ook ruimte bieden aan vestigers. We denken daarbij met name aan (jonge en aanstaande) gezinnen en mensen die terug willen keren naar hun “wortels”. Dit kan de bevolkingssamenstelling in onze kernen positief beïnvloeden, de basis voor voorzieningen versterken en daarmee de vitaliteit helpen vergroten. We gaan ervan uit dat deze vestigers zich ook nestelen in de sociale structuren in onze gemeente.
8. We willen primair sturen op de kwalitatieve behoefte. Iedere woning moet raak zijn. De woningmarkt

- vraagt grote flexibiliteit en we willen snel in kunnen spelen op de wijzigingen die zich kunnen voordoen. We houden de kwantitatieve prognose in de gaten en sturen door monitoring tijdig bij.
9. De betaalbaarheid van het wonen is voor ons een belangrijk thema. Waar het de sociale huur betreft, vormt het overleg met Domijn het kader. In het koopsegment zetten wij in op de beschikbare instrumenten, die het vooral voor starters mogelijk moeten maken een eigen woning te verkrijgen en op instrumenten om de starterswoningen ook betaalbaar te houden.
 10. Het beschikbaar krijgen van de kwalitatief noodzakelijke woningen kan niet alleen een zaak van nieuwbouw zijn. Ook het bevorderen van doorstroming, al of niet door nieuwbouw, is een kernpunt van ons beleid. Daarbij zijn we ervan bewust dat met name de verhuisgeneigdheid van senioren beperkt is. Velen zijn nog vitaal, gebonden aan de sociale structuur en wonen voordelig (relatief lage huur of afgeloste hypotheek). We zetten in om een vervolgstap in de wooncarrière te bevorderen mede vanwege de te verwachten zorgvraag en het tekort aan zorgpersoneel te kunnen opvangen.
 11. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van onze gemeente. Op het gebied van het wonen betreft dat vooral de energiezuinigheid van de woningen, duurzame energievoorziening, (circulair) materiaalgebruik bij nieuwbouw en renovatie en natuurlijk inbreiding boven uitbreiding. Wat dit laatste betreft zijn we ons ervan bewust dat in kleine dorpen het verschil tussen inbreiding en uitbreiding niet altijd even duidelijk is.
 12. Een aangename en veilige woon- en leefomgeving is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid. We omarmen mede daarom sloop en vervangende nieuwbouw van woningen in verouderde, niet meer functionele woonmilieus.
 13. Wij staan op het standpunt dat initiatieven van inwoners voor passende woningbouw beloond moeten worden. In het bijzonder denken we daarbij aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.
 14. Aansluitend bij hetgeen in de Twentse Woonagenda is verwoord, staan wij open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. Wij denken daarbij bijvoorbeeld aan geclusterd wonen voor ouderen, eventueel ook samen met jongeren.
 15. Tenslotte achten wij (tijdig en periodiek) overleg met onze stakeholders van wezenlijk belang (inwoners, regio-gemeenten, provincie, corporatie, zorgpartijen, ontwikkelaars). De uitvoering van het woonbeleid is immers in grote mate van hen afhankelijk.

4.3.2.3 Richtgetallen nieuwbouw 2021 - 2031

In de periode 2021 – 2031 zullen in de gemeente Losser gemiddeld zo'n 65 tot 70 woningen per jaar moeten worden toegevoegd. Op grond van de beschikbare woningbehoefte-onderzoeken zijn de woningsegmenten en doelgroepen als volgt verdeeld:

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo of app.	Starters en senioren	15%	100
Middenhuur < ca. € 1.000	Senioren	15%	100
Koop dgo of app.	Starters en senioren	20%	135
Koop rij circa < € 250.000	Starters	10%	65
Tweekappers < NHG	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665

4.3.2.4 Uitgangspunten De Lutte

Ook voor De Lutte geldt dat gebouwd wordt voor de lokale woningbehoefte aangevuld met een aandeel in de ambitie van de Regionale Twentse Woonagenda. Voor het realiseren van woningen in het centrale gebouw van de Luttermolenveld behoort voor een deel huisvesting van buiten de gemeente tot de mogelijkheden. Dit acht de gemeente noodzakelijk omdat deze herontwikkeling tot appartementengebouw essentieel is voor de vitaliteit van de woonwijk Luttermolenveld en dorp De Lutte. De gemeente rekent dit tot het "nieuw stedelijk compact woonmilieu".

De lokale behoefte ramen wij de komende 10 jaar op 140 woningen. Het kwalitatieve gemeentelijke programma (tabel in paragraaf 4.3.3.3) richtinggevend.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser'

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van 37 nultredenwoningen op een inbreidingslocatie. De 37 appartementen dragen bij aan de kwantitatieve woningbehoefte in Losser en De Lutte. Het plangebied wordt in de woonvisie ook specifiek benoemd als locatie waar appartementen worden gerealiseerd.

Kwalitatief gezien is in Losser sprake van een woningbouwbehoefte voor onder andere appartementen in de koopsector voor senioren. Het voornemen geeft hier invulling aan door appartementen te realiseren voor onder andere senioren. Daarnaast zorgen de appartementen voor een doorstroming op de woningmarkt.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het hiervoor beschreven gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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 Beoordeling

Voorliggend plan voorziet, vanuit planologisch oogpunt, in nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Doordat het plangebied binnen de wettelijke geluidszones van wegen bevindt, is in voorliggend geval door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Het plangebied met de gewenste woonbebouwing (geluidgevoelige functie) ligt in de geluidszone van de Kroepsweg (50 km/uur) en de Bentheimerstraat (80 km/uur). Hiervoor dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.

Daarnaast bevindt zich ten zuiden van het projectgebied de Rosmolen, met een snelheidsregime van 30 km/uur. Hierop is de Wgh niet van toepassing. Ondanks dat de Wgh voor deze weg niet van toepassing is, is ook deze weg in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' meegenomen in voorliggend onderzoek.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Rosmolen (inclusief 5 dB reductie) bedraagt maximaal 52 dB. Deze waarde wordt niet getoetst aan voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidshinder omdat 30 km/uur wegen geen wettelijke geluidszone bezitten.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Kroepsweg (inclusief 5 dB reductie) bedraagt maximaal 42 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Bentheimerstraat (inclusief 5 dB reductie) bedraagt maximaal 52 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet Geluid hinder.

Gebleken is dat de maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten. Ook kan een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd worden, met minimaal 24 dB aan gevelwering (afhankelijk van de gecumuleerde

geluidbelasting per gevel). Er kan dan ook een hogere waarde verleend worden van 52 dB ten gevolge van de geluidbelasting afkomstig van de Bentheimerstraat.

Met het vaststellen van de hogere waarden en het nemen van de benodigde gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Mits ten aanzien van wegverkeerslawaai een hoger waarde wordt aangevraagd, vormt De Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging en het slopen van een deel van het centrumgebouw. Er vinden geen bodemingrepen plaats, de gewenste functies worden in het bestaande volume gerealiseerd. Desondanks is in voorliggend geval door Sigma een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde milieukundig vooronderzoek is er gezien het bekende gebruik van de locatie geen directe verdenking op de aanwezigheid van bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De voormalige opslag van zwembad chemicaliën in het pand was kleinschalig en bevond zich op een gesloten vloer. Negatieve invloed van deze vm. opslag op de bodemkwaliteit wordt niet verwacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat in de directe omgeving (binnen een straal van 25 meter) geen potentieel bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn (geweest).

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

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.

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Beoordeling

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is er vanuit planologisch oogpunt, zoals blijkt uit paragraaf 3.2.2, geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer 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 de Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in 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 Beoordeling

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 en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor groepsrisico (150 meter) van het LPG-tankstation Shell aan de Bentheimerstraat 79. Ten behoeve van transformatieplannen van het centrumgebouw in het verleden (2018), is door AVIV onderzoek verricht naar de externe veiligheidsrisico's. In dit onderzoek werd uitgegaan van functies in het centrumgebouw met een hogere bezettingsgraad van mensen, dan met de voorgenomen ontwikkeling aan de orde is. De onderzoeksresultaten worden daarom gezien als een worst-case onderzoek en tevens representatief beschouwd voor de voorgenomen ontwikkeling. Dat de onderzoeksresultaten representatief zijn, wordt door een advies van de Omgevingsdienst Twente bevestigd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Groepsrisico

- De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt in de huidige situatie niet overschreden.
- Door de ruimtelijke ontwikkeling neemt het groepsrisico af.
- De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt in de toekomstige situatie niet overschreden.

Een verantwoording van het groepsrisico is vereist en het bestuur van de veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

Hoewel er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, wordt een beperkte groepsrisicoverantwoording noodzakelijk geacht. In dit geval dient te worden getoetst aan de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het voorliggend geval is het plangebied via meerdere routes te bereiken. Door het toepassen van twee in- en uitritten, is eveneens gegarandeerd dat hulpdiensten het plangebied hoe dan ook kunnen

benaderen. Daarnaast is tevens sprake van voldoende ruimte rondom de bebouwing in het plangebied voor de hulddiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren.

- Ontvluchten van het gebied: Het plangebied is in meerdere richtingen te ontvluchten. Er is eveneens sprake van een vluchtroute van de risicobron (LPG-station) af. Dit betreft de route richting de Rosmolen.
- (Zelf)redzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend wordt er vanuit gegaan dat de personen in het plangebied zelfredzaam zijn, danwel dat er ten alle tijden personen aanwezig zijn die minder zelfredzame personen kunnen helpen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in onevenredige toename van het groepsrisico ter plaatse.

Effectafstand

De ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden gezien als kwetsbare objecten. De ruimtelijke ontwikkeling valt buiten de 60 meter effectafstand voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het is daarom niet nodig hier aanvullende maatregelen te overwegen of anderzijds te motiveren waarom wordt afgeweken van deze effectafstand.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied ligt in een gebied waar sprake is van een zekere meningen van functies. Bedrijfsfuncties, gemengde functies (in het plangebied), woonfunctie alsmede een drukke doorgaande verkeersroute (Bentheimerstraat), bevinden zich op korte afstand van elkaar. Door deze functiemenging in en om het plangebied, is deze aan te merken als 'gemengd gebied'.

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

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 Beoordeling

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 bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Daarnaast wordt tevens ingegaan op de milieueffecten van de functies binnen het plangebied zelf.

5.5.3.2 Externe werking

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

Het centrumgebouw in het plangebied wordt verbouwd tot drie gebouwen. In gebouwen 1 en 2 worden uitsluitend woningen gerealiseerd. De functie wonen is niet milieubelastend en zorgt daarmee niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In gebouw 3 blijft de geldende gemengde bestemming, met uitzondering van de kantoorfunctie, in stand. Dit betreffen functies die reeds zijn toegestaan en daardoor geen (nieuwe) impact hebben op het woon- en leefklimaat voor bestaande omliggende woningen. Daarnaast wordt opgemerkt dat de bestaande functies ten hoogste milieucategorie 3.1 functies kunnen zijn (sporthal). Hiervoor geldt een richtafstand van ten hoogste 30 meter. Uitsluitend de bestaande woningen direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich op een te korte afstand van het centrumgebouw, namelijk op een afstand van 28 meter. Dit betreft echter een bestaande (historisch gegroeide) situatie.

De invloed tussen de functie in het plangebied onderling worden in paragraaf 5.5.3.4 onderbouwd.

Gelet op het vorenstaande kan gesteld worden dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

Rondom het centrumgebouw liggen enkele milieubelastende functies. Het gaat hierbij om een tankstations aan de Bentheimerstraat 79, een autobedrijf aan de Bentheimerstraat 62 en een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Austweg 1.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd en met welke functie de activiteiten/functies wat betreft milieu-uitstraling het best kunnen worden vergeleken. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de milieubelastende functie en de milieugevoelige functies en wat de daadwerkelijke tussenliggende afstand is.

Functie	Omschrijving (VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering')	Categorie	Richtafstand gemengd gebied (meter)	Afstand tot centrumgebouw (meter)
Tankstation (Bentheimerstraat 79)	Bezineservicestations – met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1	50 (gevaar)	80
Agrarisch bedrijf (grondgebonden) (Austweg 1)	-	max 3.2	50 (geur)	136
Autobedrijf (Bentheimerstraat 62)	Handel in auto's en moterfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10 (geluid)	175

Opgemerkt wordt dat voor agrarische bedrijven niet de richtafstanden leidend zijn, maar dat dient te worden voldaan aan wettelijk voorgeschreven afstanden of odeurunits afkomstig uit de Wet geurhinder en veehouderijen. In paragraaf 5.6 volgt een nadere toets aan de Wgv.

Al met al wordt geconcludeerd dat omliggende milieubelastende activiteiten zich op voldoende afstand van het plangebied bevinden. Ter plaatse van het plangebied is in het kader daarvan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

5.5.3.4 Functie in het plangebied onderling

Zoals reeds aangegeven worden in gebouw 3 milieugevoelige, maar ook milieubelastende functies gerealiseerd. In dit kader is het van belang om tevens in te gaan op de beïnvloeding van de milieubelastende functies op de milieugevoelige functies in het plangebied zelf.

De milieugevoelige functies betreffen de appartementen. De toegestane milieubelastende functies betreffen een variatie aan functies. Hierna volgt een opsomming van de toegestane functies. Daarbij is tevens aangegeven tot welke milieucategorie de functie behoort:

Functie	Milieucategorie (Functiemenging)
Maatschappelijke voorzieningen	Maximaal categorie 3.1 (uitgaande van de sporthal)
Dienstverlening	Maximaal categorie 2
Horeca cat. I en II	Maximaal categorie 1
Detailhandel (food)	Maximaal categorie 1

Ten aanzien van de horeca- en detailhandelsfunctie wordt opgemerkt dat voor deze activiteiten in een 'gemengd gebied' sprake is van een richtafstand van 0 meter. Deze functies passen goed binnen een woonomgeving en behoeven geen nadere aandacht.

Ten aanzien van de horecafunctie wordt opgemerkt dat de toegestane activiteiten in het geldende bestemmingsplan zijn gereduceerd. Daar waar het geldende bestemmingsplan tot en met horecacategorie III toestaan, wordt in voorliggend bestemmingsplan ten hoogste horecacategorie II toegestaan. Reden hiervoor is om te voorkomen dat er op korte afstand van de te realiseren appartementen feesten en partijen mogen plaatsvinden. Dit doet afbreuk aan het woon- en leefklimaat ter plaatse. Door de toegestane horecacategorieën te reduceren naar maximaal II zijn ter plaatse ten hoogste horecafuncties in de vorm van bijvoorbeeld een (eet)café toegestaan. In een 'gemengd gebied' is het gebruikelijk dat dergelijke functies op korte afstand van woningen aanwezig zijn. Desondanks is de afstand tussen de bebouwing waar onder andere de horecafuncties zijn toegestaan en de appartementen circa 8 meter. Gelet op het vorenstaande tasten de toegestane horecafuncties niet het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen aan.

Om inzicht te krijgen of de in de tabel overige opgenomen milieubelastende functies een belemmering kunnen vormen voor de te realiseren woningen in het plangebied, is door Buijvoets bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Toetsing langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

Onder de gestelde representatieve bedrijfssituatie kan ruimschoots aan de ambitiewaarde $L_{Ar,LT}$ (50 dBA etmaalwaarde) in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. De voertuigbewegingen vinden op voldoende afstand van de geplande appartementen plaats. De appartementen liggen op voldoende afstand van het sportcomplexen de geluidisolatie van de gevels/dak van de sportzaal/sporthal is voldoende. De geplande appartementen vormen geen beperking voor het sportcomplex omdat ook ruimschoots aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Toetsing piekgeluiden L_{Amax}

Onder de gestelde representatieve bedrijfssituatie kan aan de grenswaarden voor piekgeluiden worden voldaan. De voertuigbewegingen en het parkeren met het sluiten van portieren vinden op voldoende afstand van de geplande appartementen plaats. De geplande appartementen vormen geen beperking voor het sportcomplex omdat ook aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Resumé

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de milieugevoelige functies in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Beoordeling

Ten noorden van het plangebied, aan de Austweg 1, bevindt zich het dichtstbijzijnde (planologisch toegestane) agrarisch bedrijf. Ter plaatse is uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De afstand van het agrarische bouwvlak en het plangebied bedraagt circa 120 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseisen die gelden op basis van de Wgv.

Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 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 Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1.2 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.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Dinkelland' en ligt op een afstand van circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, alsmede de relatief korte afstand van het plangebied tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, is in voorliggend geval een stikstofonderzoek door BJZ.nu uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 8 opgenomen.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase geen sprake is van een stikstofdepositie. Uit de AERIUS-berekening voor de toekomstige gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Echter blijkt dat als gevolg van de aanwezige N-emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de depositie als gevolg van de gebruiksfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarentegen per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse 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 ligt op circa 190 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt, anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

BJZ.nu heeft in een Quickscan natuurwaardenonderzoek het plangebied onderzocht. Het onderzoeksrapport is in bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt op de bevinden ingegaan.

5.7.2.2 Resultaten Natuurwaardenonderzoek

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Voor beschermde soorten die niet op de vrijstellingslijst van de provincie staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van

beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af. Mogelijk is er een jaarrond beschermd nest van de grote gele kwikstaart aanwezig. Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, maar gebruiken het niet als (essentieel) foerageergebied of voor een essentiële vliegroute. Om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren zullen de gebouwen moeten worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen. Tevens dient er een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een jaarrond beschermd vogelnest uit te sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepaling (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Eén van de voorwaarden van werken volgens een Gedragscode is dat er gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode of onder toezicht van een ervaren ecoloog.

5.7.2.3 Nader ecologisch onderzoek

Omdat de hiervoor beschreven quickscan aanleiding gaf voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar vleermuizen en de grote gele kwikstaart, is door BJZ.nu een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Grote gele kwikstaart (Dagactieve vogels)

Op basis van de bevindingen uit de inventarisaties kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de herinrichting van het pand aan de Kroepsweg 1 niet leidt tot ecologische belemmeringen met betrekking tot jaarrond beschermde nesten van de grote gele kwikstaart.

Vleermuizen

Op basis van de bevindingen uit de inventarisaties zijn diverse verblijfsfuncties van gewone dwergvleermuizen aangetoond binnen het pand. Het plangebied maakt daarmee onderdeel uit van (beschermde) leefgebied van gewone dwergvleermuizen. Rond de koepel en de aan de oostelijke gevel zijn gedragingen waargenomen, welke wijzen op de aanwezigheid van een kraamkolonie (ongeveer 20 individuen). Er zijn drie paarverblijven vastgesteld. De waargenomen activiteit is gecentreerd rond de grote leegstaande hal. De beoogde werkzaamheden leiden tot vernieling van wettelijk beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen, waardoor er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming (Art 3.5, lid 2 en 4).

Doordat binnen het plangebied de aanwezigheid van vleermuizen is geconstateerd, zijn de werkzaamheden met betrekking tot de aan te vragen ontheffing in werking gezet. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag wordt een ecologisch werkprotocol en eventueel een mitigatieplan opgesteld.

Egel

In het nader ecologisch onderzoek is geen rekening gehouden met de aantasting van potentieel leefgebied voor de egel. Reden hiervoor is dat gedurende het nader ecologisch onderzoek voorliggend plan tot stand is gekomen. Doordat bij de planvorming onder andere de groenstrook aan de oostzijde van het plangebied wordt heringericht, kan niet worden uitgesloten dat hier een verblijfsgebied van de egel wordt aangetast. In overleg met de provincie is ervoor gekozen om hiervoor direct een ontheffing aan te vragen.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht.

Ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming is een ontheffing aangevraagd voor het verstoren van een verblijfplaats voor vleermuizen en egels. Naar verwachting kan deze ontheffing worden verleend.

De plicht voor het verkrijgen van een ontheffing is geborgd in de Wet natuurbescherming.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Beoordeling

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, ligt het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een lage indicatieve waarde is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en met een oppervlakte groter dan 10.000 vierkante meter.

In voorliggend geval vinden geen bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m² plaats, waardoor archeologisch onderzoek niet benodigd is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich in en rondom het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan 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 gevaldefinities (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. In deze paragraaf vindt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Gronden die tot de Natura 2000 behoren liggen op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Zoals reeds in paragraaf 5.7 is aangetoond, resulteert de voorgenomen ontwikkeling per saldo niet in een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Na intern salderen is daarentegen sprake van een afname van stikstofdepositie.

De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Verantwoording vormvrije m.e.r. beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van ontwikkelingen die niet worden genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkelingen zijn opgenomen in de D-lijst van het Besluit

milieueffectrapportage, namelijk: *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor voorliggend plan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting.

5.9.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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 Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en Rijn-West. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. 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 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022 – 2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma en de Watervisie is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren wil uitvoeren. De drie belangrijkste opgaven voor waterschap Vechtstromen zijn de toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering, de waterkwaliteit die onder druk staat en de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

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

6.2.2.1 Algemeen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft overleg plaatsgevonden tussen het waterschap Vechtromen, de gemeente Losser en initiatiefnemer. Het onderdeel water is zodoende in nauwe samenspraak tot stand gekomen.

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in een toename van verharding, wordt wel voorzien in extra waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen om een bestaand waterprobleem op te lossen. De plannen zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan zijn door het waterschap geaccordeerd. De plannen met betrekking tot water dienen wel nader (civieltechnisch) te worden uitgewerkt.

6.2.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de Lutte. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel wordt er oppervlaktewater toegevoegd. Het gaat om een slootje ten oosten van het plangebied en een waterberging aan de noordzijde van het plangebied. In overleg met de gemeente en het waterschap dient nog te worden bepaald of ter plaatse van de noordzijde sprake is van permanent oppervlaktewater, of van een gebied dat enkel bij zware neerslag onder water komt te staan.

De genoemde sloot dient ter verbetering van de waterafvoer in en om het plangebied. Deze sloot wordt aangesloten op het bestaande oppervlaktewater ten noorden van het plangebied.

Hemelwater

Met de voorgenomen ontwikkeling dient waterberging op eigen terrein te worden gerealiseerd. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om deze waterberging te combineren met de door de gemeente gewenste waterberging langs de Bentheimerstraat. De gemeente draagt daarbij zorg voor de inrichting en het onderhoud van deze waterberging. Realisatie van deze waterberging heeft ook een maatschappelijke meerwaarde omdat hiermee ook een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van de hemelwateroverlast in De Lutte.

Verder worden gronden beschikbaar gesteld aan het waterschap zodat het waterschap een verbindingssloot kan realiseren tussen de Rosmolen en de bestaande watergang langs de Bentheimerstraat. Doel hiervan is om zoveel mogelijk water af te vangen zodat het watersysteem op het Luttermolenveld robuuster en toekomstbestendiger wordt.

Op basis van het vorenstaande is met de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden ten aanzien van de waterberging in en om het plangebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

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. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin is bepaald dat bestaande legale afmetingen en maatvoeringen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
In dit artikel is tevens een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Namelijk de aanleg van minimaal twee laadpalen voor elektrische danwel hybride auto's.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn parkeerregels opgenomen. Het artikel dient ter waarborging dat ten alle tijden wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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.

Gemengd (Artikel 3)

Het deel van de bebouwing in het plangebied waar de sportzaal is gevestigd is, conform het geldende bestemmingsplan, voorzien van de bestemming 'Gemengd'.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca (cat. I en II) en detailhandel in de food-sector (met een maximum oppervlak van 1.500 m²).

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is de maximale bouwhoogte bepaald. Tevens zijn maximale bouwhoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bepaald.

Groen (Artikel 4)

De gronden in het plangebied waar geen infrastructuur of bebouwing is beoogd, is voorzien van de bestemming 'Groen'.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen. Wegen, straten en paden ten behoeve van aangrenzende bestemmingen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn tevens onder andere waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)

De wegen en parkeervoorzieningen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen – Woongebouw (Artikel 6)

De te realiseren woongebouwen ter plaatse van het centrumgebouw, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – Woongebouw'.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen in woongebouwen met woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is de maximale bouwhoogte, het maximum aantal wooneenheden en het maximum aantal bouwlagen vastgelegd. Tevens zijn maatvoeringen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde vastgelegd.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Daarnaast wordt tussen initiatiefnemer en gemeente een overeenkomst gesloten om de plankosten op initiatiefnemer te verhalen. Planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 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

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De voorgenomen ontwikkeling is in nauwe samenwerking met onder andere het waterschap tot stand gekomen. Voorliggend bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan het waterschap.

9.1.4 Veiligheidsregio en brandweer

In het kader van het regulier vooroverleg, is voorliggend bestemmingsplan naar de veiligheidsregio en de brandweer gestuurd. De veiligheidsregio en de brandweer hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om advies te geven. Een aantal van de adviezen hebben betrekking op de locatie van het LPG-station. De adviezen voor het plangebied zelf hebben betrekking op de indeelbaarheid van het pand en het creëren van voldoende vluchtroutes.

Ten aanzien van de indeling van het pand wordt geadviseerd om aan de zijde van het LPG-station (noordzijde) zo min mogelijk glas te gebruiken. Tevens wordt geadviseerd aan deze zijde de bergingen te realiseren. Het vorenstaande is gelet op het concept voor het gebouw onmogelijk. De woningen dienen juist aan de rand (dus ook de noordrand) te worden gerealiseerd. Ook zorgen woningen (met ramen) aan de noordkant voor een representatieve uitstraling van het gebouw aan de zijde waar de entree van De Lutte ligt. Een 'kale' muur zou afbreuk doen aan de kwaliteit dat ter plaatse voor ogen is. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan wordt bekeken op welke wijze rekening kan worden gehouden met dit advies van de brandweer.

Ten aanzien van het advies voor het creëren van voldoende vluchtroutes wordt opgemerkt dat in het plangebied vluchtroutes van de bron (LPG-station) zijn gepland. Het gaat dan om de aansluiting op de Rosmolen (zuidzijde van het plangebied). Dit advies is overgenomen.

9.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan de gemeente bepalen of al dan niet een voorontwerp-plan ter inzage wordt gelegd. In dit geval is geen voorontwerp-plan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Parkeerbehoefteberekening huidige situatie

Bijlage 3 Parkeerbehoefteberekening gewenste situatie – realistisch

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 6 Groepsrisicoberekening

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8 Stikstofonderzoek

Bijlage 9 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 10 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 11 Vormvrije M.e.r.-beoordeling