



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oldenzaalsestraat 111/111A

Oktober 2012

Vastgesteld

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oldenzaalsestraat 111, 111A

Toelichting



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | AANLEIDING | 5 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED | 5 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 6 |
| 1.4 | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM..... | 6 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 8 |
| HOOFDSTUK 2 | DE HUIDIGE SITUATIE | 9 |
| 2.1 | DE GEMEENTE LOSSER | 9 |
| 2.2 | RUIMTELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS..... | 9 |
| 2.3 | HET PLANGEBIED EN ZIJN DIRECTE OMGEVING..... | 11 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 12 |
| 3.1 | GEWENSTE ONTWIKKELING | 12 |
| 3.2 | ADVIES VAN HET OVERSTICHT | 12 |
| 3.3 | VERKEER EN PARKEREN | 13 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 14 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 14 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID | 16 |
| 4.3 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 24 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEUASPECTEN | 28 |
| 5.1 | ALGEMEEN | 28 |
| 5.2 | GELUID | 28 |
| 5.3 | BODEMKWALITEIT..... | 30 |
| 5.4 | LUCHTKWALITEIT | 31 |
| 5.5 | EXTERNE VEILIGHEID..... | 32 |
| 5.6 | MILIEUZONERING | 34 |
| 5.7 | GEUR | 36 |
| 5.8 | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING..... | 37 |
| HOOFDSTUK 6 | FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER | 39 |
| 6.1 | FLORA & FAUNA | 39 |
| 6.2 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 41 |
| 6.3 | WATER..... | 42 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 45 |
| 7.1 | INLEIDING..... | 45 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS | 45 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS..... | 46 |
| 7.4 | HANDHAVING | 47 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 48 |
| HOOFDSTUK 9 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 49 |

| | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 9.1 | INSPRAAK..... | 49 |
| 9.2 | VOOROVERLEG..... | 49 |
| 9.3 | ZIENSWIJZEN..... | 49 |
| BIJLAGEN BIJ TOELICHTING | | 50 |
| BIJLAGE 1 | AKOESTISCH ONDERZOEK..... | 51 |
| BIJLAGE 2 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK..... | 52 |
| BIJLAGE 3 | WATERPARAGRAAF | 53 |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De families Behrens en Nijland zijn voornemens om op twee percelen, gelegen naast de Oldenzaalsestraat 113, twee woningen te realiseren. De percelen hebben momenteel een agrarische bestemming en zijn onbebouwd. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom tussen bestaande woningen aan de Oldenzaalsestraat 109 en 113, familie Behrens is woonachtig aan de Oldenzaalsestraat 113. Door het realiseren van twee nieuwe woningen tussen de bestaande bebouwing wordt het bestaande lint aanzienlijk versterkt en wordt middels landschappelijke inpassing een kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving.

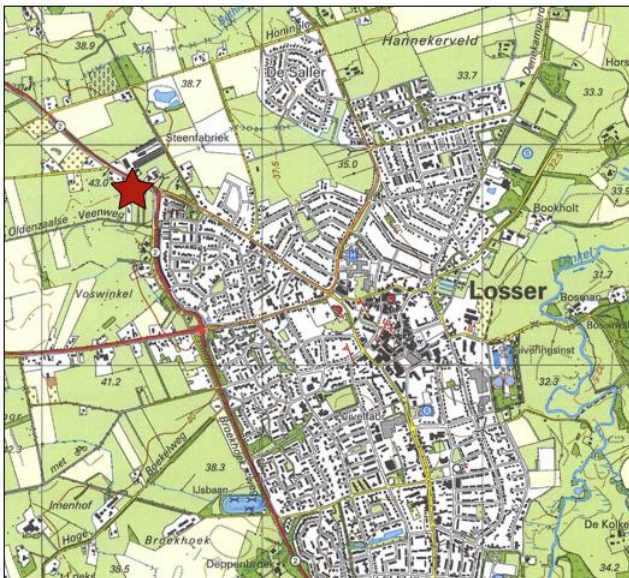
Voor de uitvoering van het gewenste plan is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale verbeelding, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oldenzaalsestraat in Losser, op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Losser weergegeven. In figuur 1.2 wordt verder op het plangebied ingezoomd.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Losser



Figuur 1.2. /1.3 Het plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oldenzaalsestraat 111, 111A' bestaat, naast deze toelichting met bijbehorende bijlagen, uit de volgende stukken:

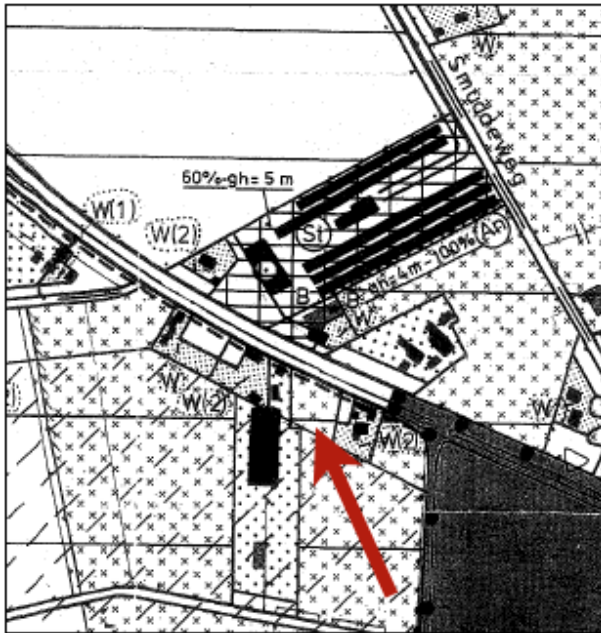
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP0005PH08-0401);
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. 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 bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Vigerend bestemmingsplan Buitengebied

Op basis van het vigerend bestemmingsplan wordt het gebied aangemerkt als 'Agrarisch gebied' met als dubbelbestemming 'Waterwindoeleinden'. Op basis van de bestemming zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Alleen andere-bouwwerken niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn toegestaan, met dien verstande dat deze 1 meter hoog mag bedragen of indien het een erfafscheiding betreft 1,5 meter. Daarnaast ligt er een dubbelbestemming op met het oog om de kwaliteit van het grondwater te behouden. Bij ontwikkelingen was het een vereiste dat de kwaliteit van het grondwater niet mag worden geschaad. Op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.4. Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan buitengebied (Bron: Gemeente Losser)

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Losser

De gemeente Losser heeft overigens een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. De kadernota hiervoor is op 15 december 2009 door de raad vastgesteld. Ten tijde van de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is de status van het bestemmingsplan Buitengebied voorontwerp. Hieronder is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven en is het plangebied aangeduid.



Figuur 1.5. Uitsnede van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied (Bron: Gemeente Losser)

Het plangebied is in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied bestemd voor 'Agrarisch – 2', met twee gebiedsaanduidingen: 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Op basis van de bestemming mag de gronden worden gebruikt als agrarische cultuurgrond, landschappelijke waarden alsmede extensieve dagrecreatie. Gezien het feit dat er geen sprake is van bebouwde grond alsmede dat er geen bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf ligt, kan er na inwerkingtreding van het plan geen aanspraak worden gemaakt op de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie alsmede de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk worden diverse aspecten van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving beschreven.

2.1 De gemeente Losser

Losser is een landelijke gemeente in het uiterste oosten van de provincie Overijssel, tegen de Duitse grens aan, en bestaat uit de kerkdorpen Beuningen, De Lutte, Losser, Overdinkel en Glane. Van de kerkdorpen zijn Overdinkel en Glane relatief jong. Ze zijn ontstaan aan het begin van de twintigste eeuw, toen veel Friezen en Drenten naar het oosten van het land trokken om daar te gaan werken in de toen nog opkomende textielindustrie. Losser, De Lutte en Beuningen zijn ouder, zij stammen uit de Middeleeuwen en zijn ontstaan in de tijd van de zogenaamde markegenootschappen. Marken kenmerkten zich onder andere door gemeenschappelijk grondbezit.

Het grondgebied van de gemeente Losser maakt deel uit van het Twentse landschap, dat bekend staat om zijn natuurschoon. Er liggen in de gemeente dan ook veel bosrijke natuur- en recreatiegebieden. Veruit het grootste deel van het grondoppervlak van het buitengebied van de gemeente Losser wordt gebruikt voor landbouw en veeteelt. De gemeente Losser wordt dus niet voor niets een landelijke gemeente genoemd.

Meer dan enige andere gemeente, wordt Losser gekenmerkt door een aantal opvallende ruimtelijke, vaak structuurbepalende elementen. Veel van deze elementen worden verbonden door het riviertje de Dinkel dat meanderend, in het zuiden, vanuit Duitsland, de gemeente binnenstroomt en in het noordwesten, ter hoogte van Denekamp, de gemeente weer verlaat.

Vanaf het hoger gelegen stuwwallandschap ten noordoosten van Oldenzaal stromen vele beken richting de Dinkel ten noorden van Losser.

Hiernaast zijn de auto(snel-) en spoorwegen opvallende ruimtelijke elementen. Ten eerste valt de A1 op, die vanuit Oldenzaal richting Rheine/Osnabrück Duitsland in loopt. Verder lopen door de gemeente de N342 in een rechte lijn vanuit Oldenzaal richting Denekamp, de N735 vanuit Oldenzaal, die ter hoogte van De Lutte aansluit op de A1, en dan lopen er nog een aantal N-wegen vanuit en door Losser. Vanuit Oldenzaal in het westen loopt richting Duitsland een spoorlijn.

2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De grote hoogteverschillen en de afwisselende bodemsamenstelling, beide als gevolg van het ontstaan en de aanwezigheid van de stuwwal, hebben een belangrijke invloed gehad op de waterhuishouding en hebben een zeer belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Losser.

In de gemeente zijn grofweg twee deelgebieden te onderscheiden: de stuwwal en het beekdal. De hoger gelegen stuwwallen zijn te vinden in het noordwestelijke deel van de gemeente, rond Oldenzaal. Het lager gelegen beekdal ligt met name ten westen van de Dinkel. In het overgangsgebied liggen ruggen en dalen. De dalen zijn deels beekdalen en deels droogdalen.

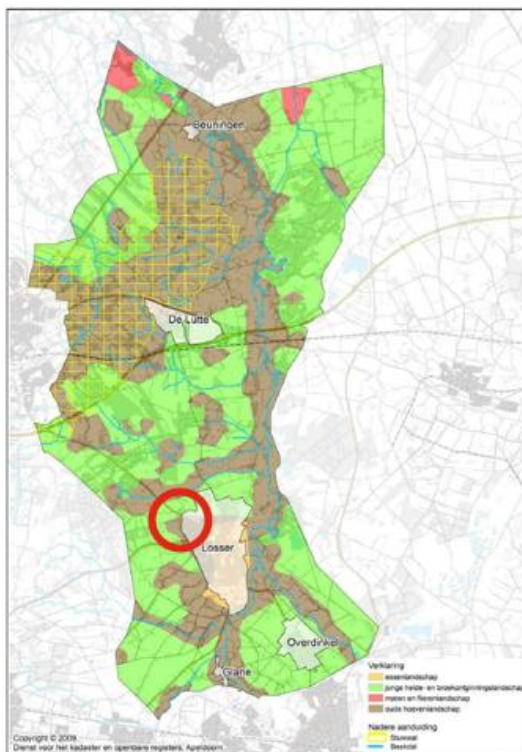
Het hierboven omschreven hoofdpatroon van de gemeente Losser is de basis geweest voor het ontginningspatroon van het landschap. Hoewel de gemeente al sinds ongeveer 9000 voor Christus bewoond is geweest, is het huidige nederzettingenpatroon in de middeleeuwen ontstaan. Men vestigde zich op de hogere dekzandruggen langs de Dinkel en aan de randen van de stuwwallen. Hier ontstonden clusters van boerderijen, buurtschappen genoemd. Bij deze buurtschappen ontstonden zogenaamde essen. Een es bestaat van oudsher

uit een complex van bouwlanden die door eeuwenlange aanvoer van mest en plaggen is gaan glooien en bollen. Door de toename van de bevolking werden steeds meer woeste gronden ontgonnen en in gebruik genomen voor veeteelt en akkerbouw. Hierdoor ontstonden naast de essen heide- velden. Grote essencomplexen bevinden zich ten zuiden van Beuningen, ten noordwesten van De Lutte en tussen Losser en Oldenzaal.

De verschillen tussen essen, woeste gronden en beekdalen zijn sinds 1850 meer en meer vervaagd. Hoewel in het huidige landschap de verschillen tussen landschapstypen minder duidelijk herkenbaar zijn, kan toch nog een driedeling worden gemaakt:

- essen- en kampenlandschap. Het belangrijkste kenmerk van dit landschap zijn de essen. Een ander belangrijk kenmerk zijn het Dinkeldal en de beken. Binnen het essen- en kampenlandschap is het matenlandschap ontstaan, dat nu nog herkenbaar is in het zuidelijke deel van de gemeente (bijvoorbeeld de Groene Staart langs de Dinkel). Het essen- en kampenlandschap is nog het best te herkennen ten westen en ten noordoosten van De Lutte;
- stuwwallandschap. Dit landschap is te vinden ten oosten van Oldenzaal. Ook in dit landschap zijn kampen en essen ontstaan. Verder zijn belangrijke kenmerken van het stuwwallandschap het bos en de landgoederen;
- heide- en broeklandschap. Er is nog maar weinig heidegrond in de gemeente te vinden. De resterende heideterreinen zijn klein en worden omgeven door bos. In het Beuninger Achterveld ligt nog wel een heideterrein van enige omvang. Het heide- en broekontginningslandschap is het meest verbreide landschapstype.

Hieronder is een uitsnede weergegeven met de landschapsindeling van gemeente Losser. Duidelijk te zien is dat het plangebied ligt op de grens van het oude hoevenlandschap en jonge heide- en broekontginningslandschap.



Figuur 2.1 Landschapsindeling gemeente Losser (Bron: Gemeente Losser)

2.3 Het plangebied en zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Oldenzaalsestraat, op de grens van het buitengebied en de kern Losser. Aan zowel de oost- als westzijde wordt het plangebied begrenst door bestaande woningen (Oldenzaalsestraat 109 & 113). Ten zuiden van het plangebied ligt agrarische cultuurgrond en tegenover het plangebied ligt de voormalige steenfabriek 'De Werklust' en de woningen aan de Oldenzaalsestraat 96 en 100/102.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de aanwezige bebouwing en het straatbeeld ter hoogte van het onbebouwde perceel Oldenzaalsestraat. Het perceel bestaat uit grasland, met aan de voorzijde een haag en een hek dat toegang verschaft tot het perceel. Het figuur rechtsonder geeft de huidige situatie aan de overzijde van het plangebied weer.



Figuur 2.2 Huidige situatie van het plangebied en directe omgeving (Bron: Google Street View)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de structuur en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemming, zodat het mogelijk wordt om op de huidige onbebouwde agrarische percelen woningbouw te realiseren in de vorm van twee vrijstaande woningen met elk een (vrijstaande) bijgebouw. Door deze ontwikkeling ondergaat het erf een impuls qua ruimtelijke kwaliteit en zal het initiatief bijdragen aan de economische en sociale vitaliteit van de omgeving.

De bebouwing op de nieuwe percelen wordt zodanig gepositioneerd dat deze aansluit op de kavelstructuur, waardoor er een versterking van het lint zal plaatsvinden. Daarnaast wordt rekening gehouden met de omgeving zodat de woningen goed passen binnen het straatbeeld.

Bij lintbebouwing is er vaak sprake van smalle lange kavels. Dit is op deze locatie ook van toepassing. Om de privacy met betrekking tot de twee nieuwe woningen alsmede van omwonenden te kunnen waarborgen wordt ingezet op landschappelijke inpassing in de vorm van beplanting aan de perceelgrenzen.

3.2 Advies van Het Oversticht

De gemeente Losser heeft Het Oversticht gevraagd om advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. Het advies richt zich op vier aspecten: landschap, erf, beplanting en gebouwen. Hieronder wordt kort de relevante aspecten van het advies toegelicht,

Landschap

Inbreiding, door toevoeging van twee woningen, is vanuit de omgeving gezien logisch en passend. De nu aanwezige hoge haag zal moeten worden verwijderd om meer zicht op de woningen te krijgen waardoor deze in het straatbeeld passen.

Erf

De locatie en de ruimte biedt mogelijkheden tot het realiseren van twee woningen, met ieder een bijgebouw. Wat van belang is, is dat de woningen moeten worden aangesloten op de aanwezige lintbebouwing. Wel moet er rekening worden gehouden met privacy ten opzichte van elkaar en van de buurwoningen, dit houdt onder andere in dat de woningen op enige afstand van elkaar en van de perceelsgrenzen moeten worden gerealiseerd.

Beplanting

Wat betreft beplanting is het van belang dat zoveel mogelijk streekeigensoorten wordt toegepast. Evenwijdig aan de straat is het mogelijk om een nieuwe haag aan te brengen met een maximale hoogte van 1 meter 25. Privétuinen (terras en beplanting) wordt aangeraden om dit aan de achterzijde te plaatsen. Wat wel van belang is, is dat het vrije zicht naar de achterliggende weide behouden blijft.

Gebouwen

De architectuur van de woningen moeten aansluiten op de woningen in de omgeving. Het hoeft niet exact overeen te komen echter moet het wel passen in de omgeving. De welstandsnota is in dit geval dan ook leidend.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De bestaande woningen in het bestaande lint worden ontsloten via de Oldenzaalsestraat. De Oldenzaalsestraat is aan te merken als een weg met een redelijk hoge verkeersintensiteit. Echter gezien de ligging van de kavels in de bebouwde kom en de huidige situatie (inritten ten behoeve van bestaande woningen in het lint) is het niet bezwaarlijk dat de twee nieuwe woningen worden ontsloten op de Oldenzaalsestraat. Gezien de aard van de weg levert het vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

3.3.2 Parkeren

Met betrekking tot de uitgave CROW-parkeercijfers worden de volgende criteria gehanteerd; gemiddelde woning, rest bebouwde kom in een weinig stedelijke omgeving. Dit brengt met zich mee dat er minimaal 1,8 en maximaal 1,9 parkeerplaats moet worden gerealiseerd per woning. De inrichting van het plangebied laat zien dat na verkaveling sprake is van voldoende ruimte op het eigen erf. Derhalve worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen perceel. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW parkeercijfers.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft ook gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid. Per 1 juli 2008 zijn structuurvisies, anders dan voorheen pkb's, alleen nog bindend voor het Rijk zelf en niet meer voor andere overheden.

In verband daarmee zijn de nationale ruimtelijke belangen opgenomen en uitgewerkt in de 'Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid'. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. De uitgangspunten uit de Realisatieparagraaf zijn overgenomen in de AMvB Ruimte.

In het kader van de rijksbelangen wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Voor de overige aspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan geen nationale belangen in het geding en is het plan niet strijdig met bepalingen uit de AMvB Ruimte.

4.1.2 Nationaal Landschap Noordoost-Twente

In december 2006 is door Provinciale Staten van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap Noordoost-Twente vastgesteld. Het Rijk heeft in de Nota Ruimte dit gebied aangewezen als Nationaal Landschap. Een Nationaal Landschap is een gebied met '(inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzonder natuurlijke en recreatieve kwaliteiten'.

Het gebied Noordoost-Twente, bestaande uit de gemeenten Losser, Dinkelland, Oldenzaal en Tubbergen, is gekozen als Nationaal Landschap vanwege de volgende kernkwaliteiten:

- grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter;
- een samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen.

Om deze kwaliteiten te waarborgen, is de opgave: behoud, duurzaam beheer en (waar mogelijk) versterking.

De ontwikkelingsrichtingen die het perspectief geeft, zijn:

- landbouwers maken het landschap (ontwikkeling van landbouw waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap);
- koester de gebiedskwaliteiten (de structuur en de bijzondere kwaliteit van het landschap koesteren, verder ontwikkelen en versterken);
- versterk de beleving van een onthaastend landschap (aanleg nieuwe wandel- en fietspaden, routes, (informatie-) voorzieningen om de recreatie te bevorderen. Tegelijkertijd dient echter wel de kwaliteit en sfeer van het gebied behouden te blijven);
- zorg voor een groene woon- en werkomgeving (vestiging van bewoners en bedrijven in het buitengebied is mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden en/of worden versterkt).

Voorliggend initiatief gaat uit van het realiseren van groene woon- en werkomgevinglocaties. Gezien de voorwaarde dat de kernkwaliteiten van het landschap moet worden behouden en/of worden versterkt is er advies gevraagd aan een ervendeskundige van Het Oversticht. In paragraaf 3.2 is het advies kort toegelicht en het initiatief houdt hier rekening mee. De in dit bestemmingsplan beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de aanwezige landschapswaarden.

4.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in juni 2011 als ontwerp vastgesteld en op 22 november 2011 door de 2^e Kamer aangenomen. Begin 2012 treedt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en zal na vaststelling de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;

- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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

4.1.4 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het initiatief schaaft geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmering met betrekking tot de hoofddoelen genoemd in de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. Gezien bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.1.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.1.1.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.1.1.2 Ontwikkelingsperspectieven.

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

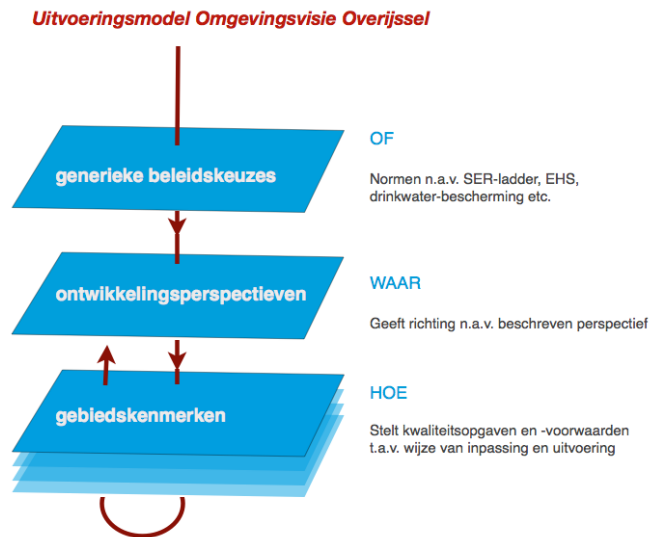
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.1.1.3 Gebiedskenmerken.

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

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

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de bouw van twee woningen op een voormalig, onbebouwd agrarische cultuurgrond, wordt getoetst aan de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.2.1 'Omgevingsvisie Overijssel 2009'

4.2.2.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Verder is bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gebleken dat de locatie aan de Oldenzaalsestraat is gelegen binnen het intrekgebied “Enschede-Losser”. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 kent bepalingen ten aanzien van 'grondwaterbeschermingsgebieden' en 'intrekgebieden' die voor de voorliggende ontwikkeling van belang zijn.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en

intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming. Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval gaat het om de bouw van twee woningen gelegen in het kernrandgebied van de kern Losser. De bouw van woningen tot maximaal tien individuele woningen, tenzij het onderdeel uitmaakt van een groter plan, is toegestaan binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Geconcludeerd kan worden dat de functie wonen geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich mee brengt en kan hiermee worden aangemerkt als niet-risicovolle functie.

Het initiatief is niet strijdig met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied in relatie tot de Omgevingsverordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in mogelijkheden om voorzieningen te treffen ten behoeve van grondwaterbescherming middels de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

4.2.2.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

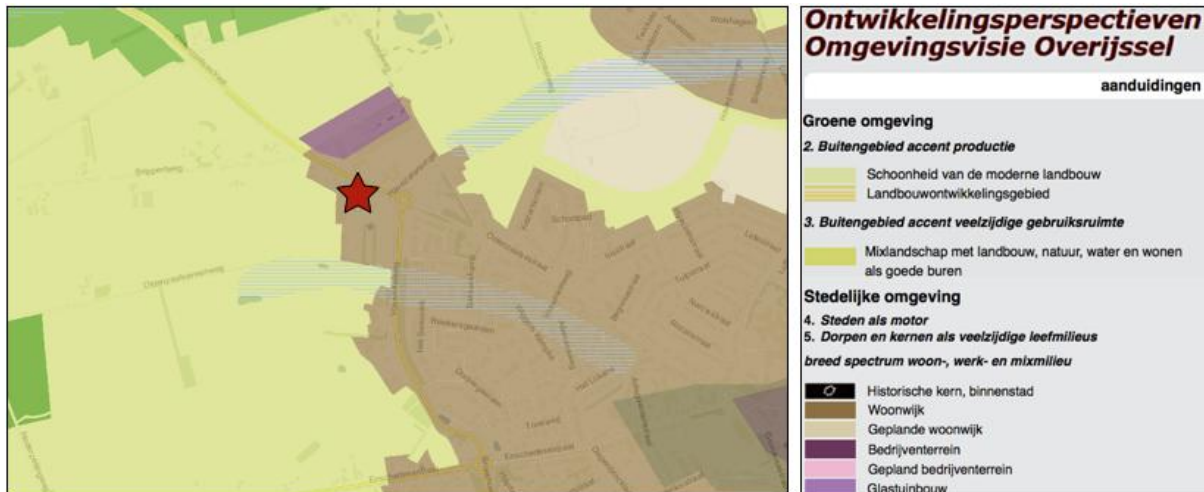
Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2. Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief, 'Stedelijke omgeving – woonwijk'.

'Stedelijke omgeving – woonwijk'

In gebieden aangemerkt als 'woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. In gebieden aangemerkt als 'geplande woonwijk' geldt dat geplande nieuwe woonmilieus onderbouwd worden middels een woonvisie en SER-ladder.

Toetsing aan ontwikkelingsperspectieven

Het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke omgeving' is gericht op een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus. In dit geval gaat het om het realiseren van twee woningen tussen een bestaande lint in het kernrandgebied van de kern Losser. Gezien het feit dat er wordt gebouwd ten behoeve van de woningbehoefte alsmede dat er wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de ter plaatse aanwezige ontwikkelingsperspectief.

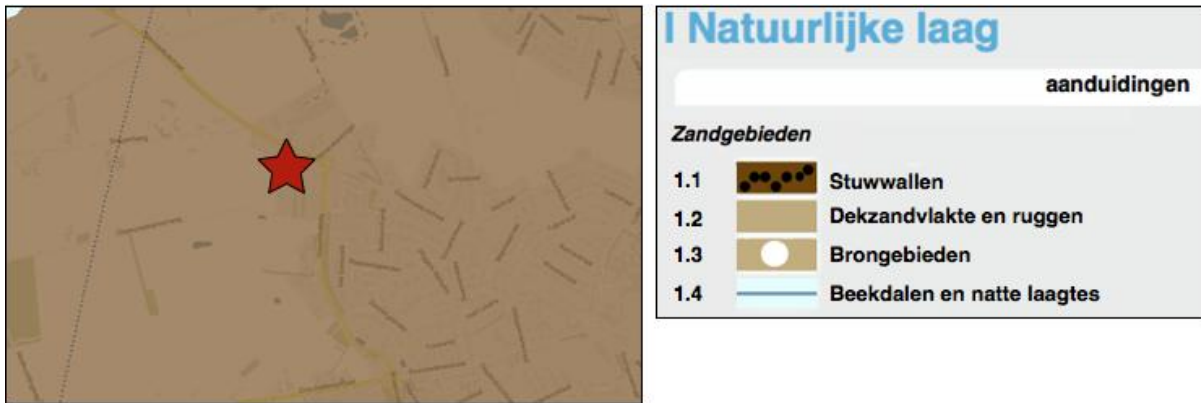
4.2.2.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De 'natuurlijke laag'

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'stuwwallen'. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: gebiedstype "stuwwallen" (Bron: Provincie Overijssel)

Stuwwallen

Met betrekking tot stuwwallen is de ambitie gericht op het behouden en versterken van het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn, bijvoorbeeld door overgangen naar andere landschappen te accentueren.

De gewenste richting is dat als er ontwikkelingen plaatsvinden, deze bijdrage aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Het zichtbaar en versterken van potentiële natuurkwaliteiten is hierbij ook van belang.

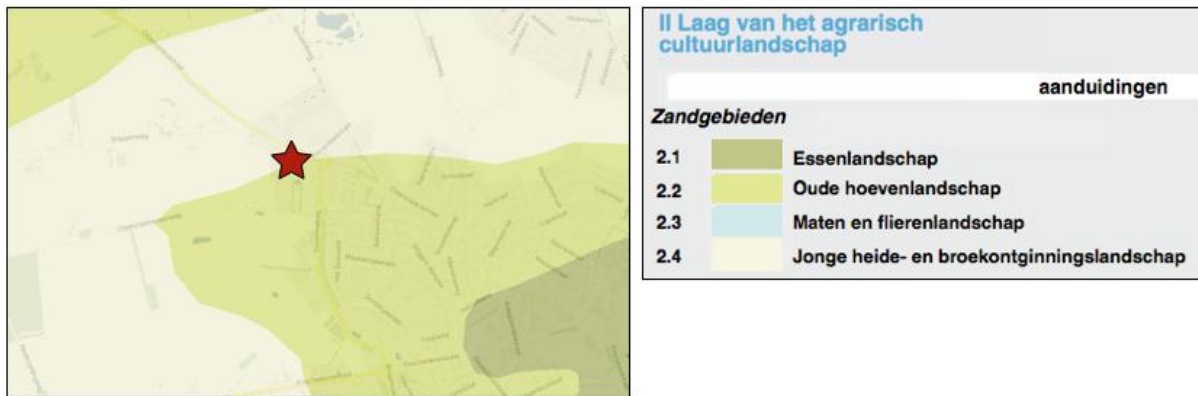
Conclusie

De locatie is gelegen binnen een bestaande lint, de ontwikkelingsvisie beschouwt het gebied als 'Woonwijk'. Het bestaande lint ontnemt het zicht op het achterliggende landschap, hierdoor zijn de kenmerken van het landschap nauwelijks meer zichtbaar bij het plangebied.

2. De 'laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' gelegen het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap', met direct aangrenzend 'oude hoevenlandschap'. In figuur 4.4 is dat aangegeven, daarna worden beide landschappen kort behandeld.



Figuur 4.4 De laag van het agrarisch-cultuurlandschap: 'jonge heide- en broekontginningslandschap' met direct aangrenzend 'oude hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

Kenmerken jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Kenmerken oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke

verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Conclusie

Bij de planuitwerking zal rekening worden gehouden het advies van het Oversticht. Er wordt met betrekking tot de inrichting van het erf rekening gehouden met de kleinschaligheid en openheid van het gebied. De achterzijde wordt open gehouden zodat het zicht op achterliggende weide vrij blijft. Daarnaast wordt het erf aangeplant met streekeigen soorten.

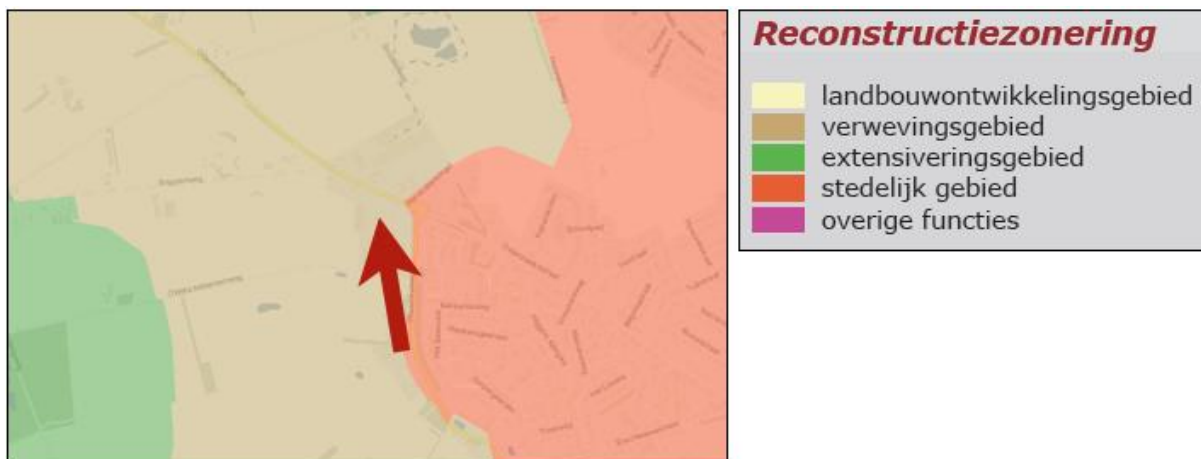
3. De stedelijke laag en lust- en leisurelaag

Omdat het plangebied is aangewezen als “woonwijk” heeft de locatie op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerkenkaart geeft enkel de bestaande bebouwing weer op het moment dat de Omgevingsvisie Overijssel 2009 in werking trad. Ook voor wat betreft de gebiedskenmerkenkaart ‘de lust- en leisurelaag’ kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve ook buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.3 **Reconstructieplan Salland-Twente**

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (figuur 4.5.).



Figuur 4.5. Reconstructiezonering: "landbouwontwikkelingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan goed aan op het reconstructieplan.

4.2.3.1 Toetsing van het initiatief aan het Reconstructieplan "Salland-Twente"

In dit geval wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming aangezien het grond niet meer wordt gebruikt ten behoeve van agrarische functies. Dit is gezien de ligging in een bestaand lint ook niet

wenselijk. Het reconstructieplan geeft aan dat andere functies mogelijk zijn zolang ze niet belemmerend zijn voor intensieve veehouderijen. Hiervan is geen sprake aangezien de intensieve veehouderij die zich in de nabijheid bevindt al worden belemmerd door andere woningen, dit zal nader worden toegelicht in hoofdstuk 5. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd middels een kwaliteitsimpuls, hierbij wordt gebruik gemaakt van landschappelijke inpassingen die aansluiten op de gebiedskenmerken.

4.2.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid en aan het reconstructieplan Salland-Twente.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Verdichting van dorpslinten en dorpsranden

Het wonen in het buitengebied van de gemeente Losser is geliefd. Vanuit de provinciale visie is aangegeven dat versnippering en doorsnijding van dorpsranden als probleem worden ervaren, dit vooral vanwege het feit dat er te weinig wordt geïnvesteerd in nieuwe, dragende structuren. Het is van belang om de dorpsranden en –linten te versterken en te verbinden. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van een plankaart dat is opgenomen in de beleidsnotitie. Het plangebied valt binnen de begrenzing dorpsrand.



Figuur 4.6. Uitsnede plankaart beleidsnotitie ‘Verdichting van dorpslinten en dorpsranden’ (Bron: Gemeente Losser)

4.3.1.1 Laag 1: Landschap 'broek- en heidelandschap'

Het broek- en heidelandschap is een relatief jong landschap en ontstaan rond 1900. Het zijn gebieden die moeilijk waren te ontginnen vanwege de (bodem) omstandigheden. Het landschap kenmerkt zich door rechte lijnen, enkele sloten en een beperkte hoeveelheid beplanting. Hierdoor heeft dit landschap een relatief open karakter in vergelijking met andere gebieden voorkomend in de gemeente. Wat betreft de erven zijn het vaak rechthoekig van vorm. Daarnaast ligt het woonhuis voor op het erf en daarachter de schuren. Er is sprake van beperkte mate van erfbeplanting.

4.3.1.2 Laag 2: Dorpen 'Losser'

Losser is de grootste kern binnen de gemeente. Het kenmerkt zich door een compacte opzet met een karakteristieke oude dorpskern. Van oudsher heeft de Enschedesestraat alsmede de Oldenzaalsestraat de functie als invalsweg. Naarmate van deze wegen het dorp wordt genaderd neemt de bebouwing toe. Er is hier sprake van een geleidelijke overgang naar het buitengebied.

Toetsing van het initiatief

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing dorpsrandgebied en daarmee is de beleidsnotitie van toepassing. Het initiatief sluit aan op de kenmerken die op de erven in dit landschap voorkomen. Daarnaast is het gelegen aan de Oldenzaalsestraat en is het momenteel onderbouwd. Hierdoor is er sprake van een onderbreking van de dragende structuur aan de invalsweg. Gezien de provinciale visie om versnippering en doorsnijden van dragende structuren te voorkomen, is het wenselijk om hier woningen te realiseren. Dit wordt verder versterkt door het feit dat het plangebied in de omgevingsvisie van provincie Overijssel is aangemerkt als stedelijk gebied, zulke locaties zijn uitermate geschikt voor woningbouw mede gezien de SER-ladder. Geconcludeerd wordt dat het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen genoemd in de beleidsnotitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden' en het aansluit op zowel de provinciale als gemeentelijke visie.

4.3.2 Kadernota Buitengebied Losser

De gemeente Losser heeft met betrekking tot het nieuwe aankomende bestemmingsplan buitengebied een kadernota opgesteld dat op 15 december 2009 is vastgesteld. De kadernota geeft, vanuit een analyse van het verleden en een beschrijving van het heden, een doorkijk naar de toekomst. De kadernota geeft een antwoord op de vraag welke kant het opgaat met de landbouwsector, de recreatiesector, het wonen, de natuur en de bedrijvigheid.

De Kadernota bevat, kort samengevat, het beleid voor het buitengebied. De hoofddoelstelling voor het buitengebied van de gemeente Losser is: 'Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt'.

Alle voor de beoordeling van het voorliggende plan relevante beleidsthema's zijn in de kadernota opgenomen, te weten:

- Visie op landschap;
- Visie op wonen.

4.3.2.1 Visie op landschap

De belangrijkste doelstelling met betrekking tot de landschap is het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. In het rijksbeleid wordt dit gezien als een van de randvoorwaarden voor nieuwe

ontwikkelingen. Aan de gemeente de vraag dit nader te concretiseren. Dit wordt op verschillende manieren gerealiseerd, waarbij afstemming wordt gezocht op het bestaande landschap. Elk landschapstype in het buitengebied van Losser heeft immers eigen kenmerken en de realisatie van nieuwe landschapselementen dient hierop te worden aangepast.

4.3.2.2 Visie op wonen

Wonen (behalve bedrijfswoningen behorend bij het agrarische bedrijf) en niet-agrarische bedrijvigheid zijn nieuwe functies in het landelijk gebied die in opkomst zijn. Deze beide functies worden beschouwd als ondergeschikte functies. Nieuwvestiging van deze functies op nieuwe locaties is in principe dan ook niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden tot vestiging op vrijkomende locaties (Rood voor Rood) of ter opvulling van open plekken in linten, waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Dit is nader toegelicht in de notitie 'verdichting van dorpslinten en dorpsranden' dat als bijlage is opgenomen bij de kadernota Buitengebied. Het plangebied is gelegen in het gebied aangemerkt als dorpsrand en is hiermee in de overeenstemming met het voorgenoemde.

Toetsing van het initiatief

Er is overleg geweest met Het Oversticht omtrent de inpassing van de twee woningen in de omgeving. Hieruit is naar voren gekomen dat het bouwen van twee woningen op de desbetreffende locatie logisch en passend is. Dit vooral vanwege het feit dat de nieuwe woningen worden ingepast in het bebouwingslint van de Oldenzaalsestraat. Momenteel heeft het plangebied geen echte functie meer en gezien het feit dat aan de rand van de kern Losser is gelegen en het overeenkomt met hetgeen genoemd in de notitie 'verdichting van dorpslinten en dorpsranden,' biedt de locatie een mooie gelegenheid om woningen te bouwen ten behoeve van de vraag vanuit de markt.

4.3.3 Woonvisie Losser 2008-2015

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 22 april 2008 de Woonvisie 'Een goede woonplaats in de regio' vastgesteld. Hieruit is gebleken dat het gemoedelijke, de rust en de ruimte alsmede het noaberschap de belangrijke redenen zijn om te blijven wonen in de gemeente danwel om er te gaan vestigen. De raad heeft aangegeven dat het er met betrekking tot nieuwbouw alsmede bestaande bouw er moet worden ingespeeld op de vraag van alle huishoudens- en inkomensgroepen. Als aandachtspunt wordt hierbij genoemd dat segregatie moet worden tegengegaan en flexibel vraaggericht aanbod (levensloopbestendig bouwen) de voorkeur geniet.

In de woonvisie op basis van het begrip vitaliteit, drie pijlers genoemd:

1. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling
2. Leefbare kernen
3. Een geleidelijke groei van het woningaanbod, passend bij de schaal van de kernen

Hieronder wordt kort op elke pijler ingegaan gevolgd door een toetsing van het initiatief.

4.3.3.1 Een evenwichtige bevolkingssamenstelling

Om als gemeenschap goed te blijven functioneren is een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van belang. Om hiervoor te zorgen is het van belang om rekening te houden met woonwensen en keuzemogelijkheden van alle soorten huishoudens: alleenstaanden, (echt)paren, gezinnen met kinderen, lage-, midden- en hoge inkomen, jongeren en ouderen. De ambitie van de gemeente is, door het leveren van extra inspanning, om personen tot 55 jaar in de gemeente te behouden of te werven. Bovenstaande geldt vooral voor de kern Losser, deze kern is meer vergrijsd dan de andere kernen in de gemeente.

4.3.3.2 Leefbare kernen

Met betrekking tot het vitaal houden van kernen wordt aangegeven dat de kwaliteit van het wonen belangrijk is alsmede voorzieningen en de uitstraling van de kernen. Bij planontwikkeling gericht op het realiseren van woningen moet ingezet worden op flexibiliteit. Levensloopbestendig bouwen verdient de voorkeur bij aanpassingen in de bestaande voorraad, nieuwbouw en de inrichting van de woonomgeving.

4.3.3.3 Een geleidelijke groei van het woningaanbod, passend bij de schaal van de kernen

Gemeente Losser heeft ervoor gekozen om zich primair in te zetten op de eigen behoefte. Deze eigen behoefte is berekend op 500 woningen tot 2016, dat zijn 55 woningen per jaar. Daarbovenop was er in de periode 2001-2006 sprake van een lagere bouwproductie en wil de gemeente dit verschil tot 2016 weg werken. Dit houdt in dat naast de 55 woningen per jaar er nog 25 woningen extra moet worden gerealiseerd om aan bovenstaande te gaan voldoen. Nadrukkelijk wordt in de visie aangegeven dat bovengenoemde puur gebaseerd is op eigen behoefte en er geen sprake is van bovenlokale ambitie.

4.3.3.4 Woningmarktonderzoek

Uit het Twents Woningmarktonderzoek, deels opgenomen in de woonvisie, komt naar voren dat er vraag is naar koopwoningen vanuit de volgende doelgroepen: starters, gezinnen met kinderen en senioren. Er blijkt vooral vraag te zijn naar middeldure en dure koopwoningen ten behoeve van gezinshuishoudens. De veelal rijtjeswoningen die vrijkomen door deze verplaatsing, sluit aan op de vraag van starters naar goedkopere koopwoningen. Bij nieuwbouw ten behoeve van ouderen wordt uitgegaan van nieuwbouw met de volgende differentiatie: 50% appartementen met lift en 50% grondgebonden nultredenwoningen. Wat betreft de situering van nieuwbouw wordt geconcludeerd dat een groot deel van de woningbouw (50%-70%) op basis van inbreiding kan worden gerealiseerd.

Toetsing van het initiatief

Het initiatief gaat uit van het bouwen van woningen in de kern Losser. Het betreft een geschikte locatie voor woningbouw, gezien de open ruimte tussen de bestaande bebouwing. Daarnaast sluit het plan aan op de notitie 'verdichting van dorpslinten en dorpsranden'. De ontwikkeling vindt plaats overeenkomstig op een locatie dat gewenst is vanuit de 'Woonvisie Losser 2008-2015'.

4.3.3 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Indien de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende plan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid, blijkt dat voldaan wordt aan het vigerende gemeentelijke beleid. Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de hoofddoelstelling voor het buitengebied zoals verwoord in de beleidsnotitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden' en de Kadernota 'Buitengebied Losser'. Geconstateerd wordt dat door het opvullen van de ruimte en het bouwen van de woningen in de bestaande lint de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Algemeen

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. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies, zoals woningen/wooneenheden. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd de akoestische situatie te worden gezien. In dit geval is er sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaai

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

| | |
|-----|---|
| a. | in stedelijk gebied: |
| 1°. | voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter; |
| 2°. | voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter; |
| b. | in buitenstedelijk gebied: |
| 1°. | voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter; |
| 2°. | voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter; |
| 3°. | voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter. |

| | |
|----|---|
| 2. | Het eerste lid geldt niet met betrekking tot: |
| a. | wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; |
| b. | wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. |

Dit houdt in dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

5.2.2 Akoestisch onderzoek

Buijvoets bouw- en geluidsadvies uit Oldenzaal heeft de akoestische aspecten nader beoordeeld. Uit het advies, opgenomen in bijlage 1 blijkt het volgende.

5.2.2.1 Berekening geluidsbelasting

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woningen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode.

Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd met 5 dB (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid van 70 km/uur en hoger.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" ex art 110d van de wet geluidhinder. De geluidbelasting is berekend op een waarneemhoogte van 1.5 en 4.5 m boven het maaiveld.

5.2.2.2 Resultaten en toetsing

De geluidbelasting op woning A en B bedraagt maximaal 58 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 10 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in "binnenstedelijk gebied" wordt niet overschreden.

Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria.

- De Wet geeft een aantal hoofdcriteria (overwegingen) voor het mogen toepassen van de hogere waarde, er moet onderzoek gedaan zijn waaruit blijkt dat de hogere waarde noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken;
- Uit het onderzoek moet blijken dat maatregelen (bronmaatregelen ,overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwarenstedebouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard).

5.2.2.3 Conclusie

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de 2 woningen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 56 respectievelijk 58 dB. De voorwaarden waaronder een "hogere waarde" kan worden verleend, zijn gegeven in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen", laatstelijk gewijzigd op 21 april 1989, als volgt :

Artikel 83 lid 1 Wgh kan alleen worden toegepast als maatregelen om de geluidbelasting tot 48 dB te beperken onvoldoende doeltreffend zijn dan wel "overwegende bezwaren" ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard; en verder alleen in de volgende gevallen, waarin nog niet geprojecteerde woningen buitenstedelijk gebied binnen de bebouwde kom dan wel in stedelijk gebied, die

1. in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
2. door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen, in aantal tenminste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend, of
3. ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
4. door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
5. ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

De ontheffingsgrond in de onderhavige situatie is: door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing op te vullen.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. Aan de voorwaarde dat moet worden gestreefd dat er tenminste één geluidluwe gevel aanwezig is, wordt voldaan. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 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 een bodemonderzoek te worden verricht.

Kruse Groep uit Geesteren heeft op de locatie van de nieuwe woningen een verkennend bodemonderzoek verricht.

In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.3.2 Onderzoeksresultaten

5.3.2.1 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium en zink, maar de tussenwaarde wordt niet overschreden aanvullend onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

5.3.2.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarde zijn aangetoond.

5.3.2.3 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar bijlage 2, hierin is het volledige onderzoeksrapport opgenomen. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

5.3.3 Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.4.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.4.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM. Een woning valt niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

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

5.4.3 Conclusie

Gezien het feit dat hier gaat om het toevoegen van twee woningen, gelegen op een ruime afstand van de weg en de toename van verkeersbewegingen zeer beperkt is kan worden geconcludeerd dat de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 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 (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de 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.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

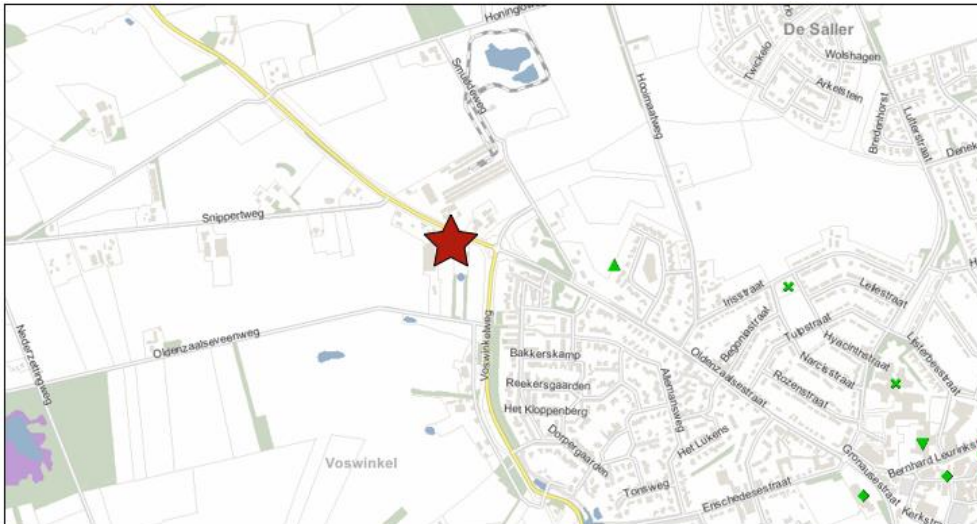
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.5.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per uit dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.5.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.5.6 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 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 mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk:

| milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk | richtafstand 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 |

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.6.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van twee woningen in het bestaande bebouwingslint aan de Oldenzaalsestraat. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Ad1

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.

Het initiatief gaat uit van de realisatie van een tweetal woningen. Woningen worden niet aangemerkt als bedrijfsactiviteit daarom is er geen sprake van externe werking. De functie 'Wonen' kan niet worden aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, derhalve brengt het initiatief geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden. Bij het uitvoeren van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit geldt de dichtstbijzijnde milieugevoelige object als maatgevend maximaal toegestane hinder.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De woningen worden aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich:

- een stukadoorbedrijf
- het museum (voormalige) steenfabriek 'De Werklust'

Stukadoorbedrijf

Het perceel waar de stukadoorbedrijf is gelegen, Oldenzaalsestraat 102, is bestemd als 'Wonen' met de mogelijkheid om een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te voeren. Een stukadoorbedrijf is niet als zodanig in de VNG-uitgave opgenomen en er zijn niet direct inrichtingen die vergelijkbaar zijn, aangezien de inrichtingen genoemd onder 'Bouwnijverheid' uitgaan van werkplaatsen op de locatie. Een aannemersbedrijf met werkplaats onder de 1000 m² heeft als grootste richtafstand 30 meter. In dit geval is het echter kleinschalig en is er geen sprake van een werkplaats. De afstand tussen het kleinschalige bedrijf en de geplande woning bedraagt ruim 55 meter. Gezien het feit dat het een kleinschalige onderneming betreft zonder werkplaats en de afstand tussen beide locaties als ruim kan worden aangemerkt is er geen sprake van enige vorm van belemmering.

Steenfabriek 'De Werklust'

Schuin tegenovergelegen het plangebied ligt het voormalige steenfabriek. Er is geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten en de milieuvergunning is te komen vervallen. Het dient nu als museum waar af en toe demonstraties worden gegeven omtrent het bakken. Een museum wordt in de VNG-uitgave genoemd, hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het museum en de geplande woningen bedraagt ruim 60 meter, hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

5.6.3 Conclusie

Gezien het feit dat het in een woongebied ligt, er sprake is van bestaande woningen tussen milieubelastende activiteiten en de geplande woningen en er wordt voldaan aan de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-uitgave, wordt derhalve geacht dat een duurzame woon- en leefklimaat op de desbetreffende locatie mogelijk is.

5.7 Geur

5.7.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

5.7.2 Onderzoeksresultaten geur

De dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Voswinkelweg, Deze grenst direct aan de kern Losser. Het gaat hierbij om een grondgebonden agrarisch bedrijf en op basis van de Wgv geldt een vaste afstand van 100 meter. In dit geval betreft de afstand ruim 300 meter, hiermee wordt voldaan aan de aan te houden afstand.

Als gekeken wordt naar de meest nabijgelegen intensieve veehouderij die valt onder de Wet geurhinder en veehouderij dan ligt deze op een minimale afstand van 700 meter. Dit betreft het bedrijf aan de Honingloweg.

Dit bedrijf wordt al belemmerd door tussengelegen woningen (niet zijnde een agrarische bedrijfswoning). Daarnaast is er sprake van een ruime afstand tussen het plangebied en het desbetreffende bedrijf.

Geconcludeerd kan worden dat het project de ontwikkeling van veehouderijen niet frustreert en dat een duurzame woon- en leefklimaat op de locatie mogelijk is.

5.7.3 Conclusie

De realisatie van twee woningen wordt niet belemmerd op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen of het Besluit Landbouw.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

5.8.2 Onderzoek

De in dit voorliggende onderbouwing besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Dit vanwege het feit dat bij 2.000 woningen of meer er pas wordt uitgegaan van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

De onderzoekslocatie ligt op circa 800 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de afstand en de aard van de beoogde ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Er is in voldoende mate rekening gehouden met milieu- en overige omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling en overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling van twee woningen in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Hoofdstuk 6 Flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en water

6.1 Flora & fauna

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

6.1.1 Gebiedsbescherming

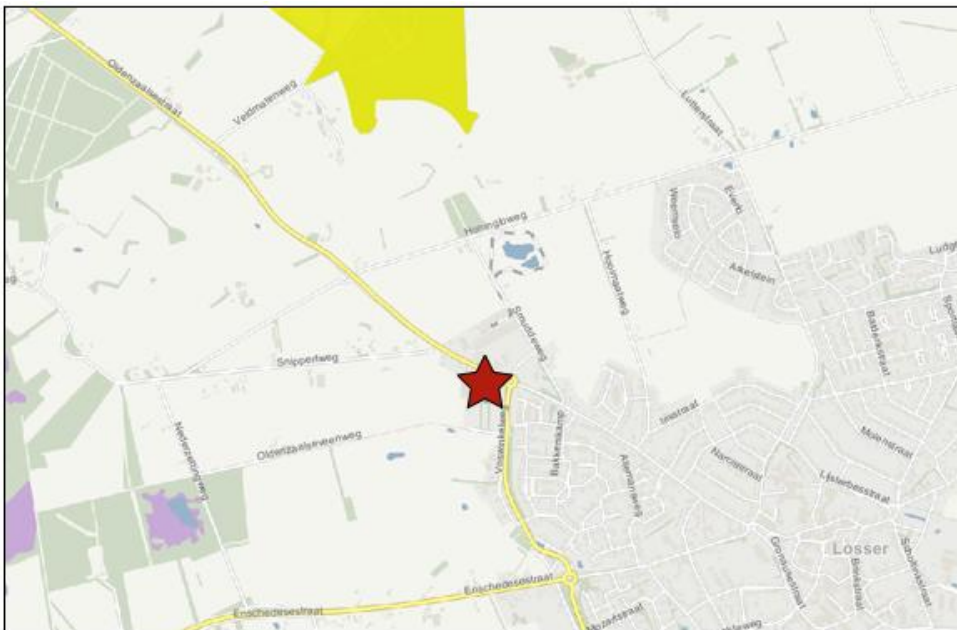
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL & I.

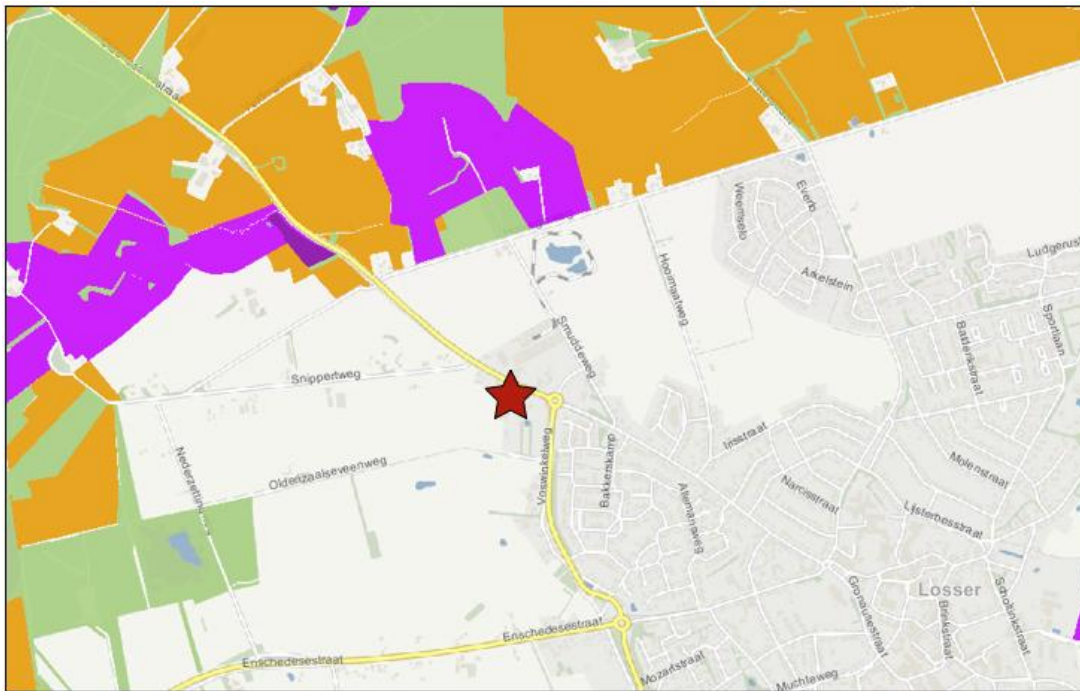
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden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

6.1.1.1 Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Landgoederen Oldenzaal' is gelegen op een afstand van circa 850 meter. Aangezien de afstand relatief groot is en er veel verschillende tussenliggende elementen (bebouwing en infrastructuur) zijn die verstorend zijn of verstorings bufferen en het geringe effect van woningen op de omgeving, zijn er geen negatieve effecten te verwachten. De betreffende Natura 2000-gebieden zijn weergegeven in figuur 6.1.



Figuur 6.1. Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Overijssel)



Figuur 6.2 Ligging plangebied t.o.v. EHS (Bron: provincie Overijssel)

6.1.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als EHS. Op basis van de aard van de ruimtelijke ontwikkeling, het realiseren van twee woningen kan worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet aan de orde is. Er zijn vanwege de tussengelegen elementen geen negatieve effecten voor de EHS te verwachten.

6.1.1.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebieden, Habitatrictlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten. Derhalve zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000 gebied of de ecologische hoofdstructuur.

6.1.2 Soortenbescherming

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

Het plangebied is thans in gebruik als agrarische cultuurgrond en er is geen sprake van bebouwing. Het wordt regelmatig begraasd en gemaaid. Gezien het feit dat het een intensief beheerd en gemaaid weiland betreft is geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied (geen opstallen en bomen) is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

Gezien de inrichting (geen opstallen en bomen) en het gebruik van dit deel van het plangebied worden geen beschermde soorten in en direct rond het plangebied verwacht. In het plangebied ontbreekt voor deze soorten geschikt biotoop aangezien het een open gebied betreft langs een relatief drukke weg.

6.1.2.1 Conclusie

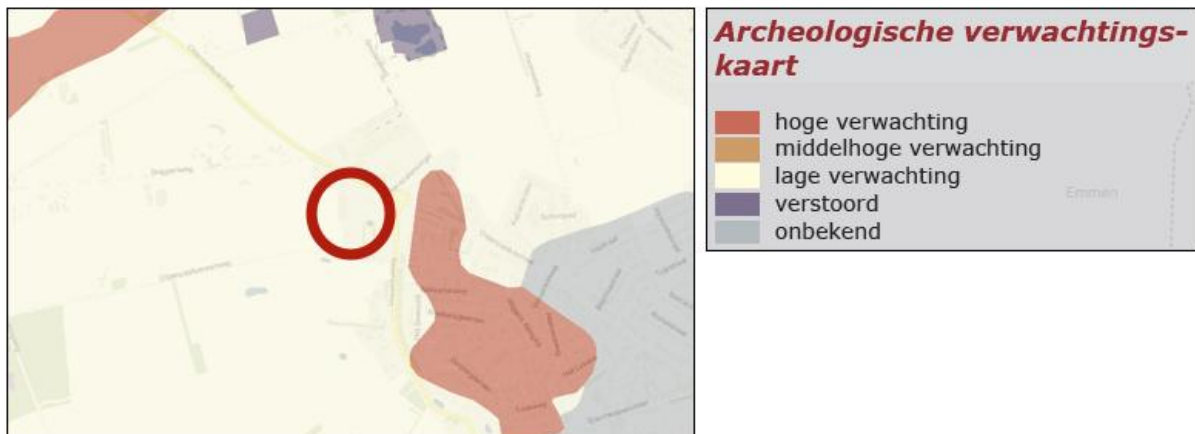
Gezien de gesteldheid en kenmerken van het plangebied worden er geen beschermde plant- en diersoorten verwacht. Derhalve wordt een flora- en fauna onderzoek niet noodzakelijk geacht, wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. De zorgplicht gebiedt een ieder om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk achterwege gelaten worden of er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen of beperken.

6.2 Archeologie & cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

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

Op grond van de provinciale archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 6.3.).



Figuur 6.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: provincie Overijssel)

Ten aanzien van gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat er geen archeologisch veldonderzoek hoeft worden uitgevoerd.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen.

6.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied komen geen (andere) cultuurhistorische waarden voor, zoals monumenten. In de directe omgeving is alleen de voormalige steenfabriek aangemerkt als rijksmonument. Sinds 1999 geniet de fabriek deze status. Het initiatief brengt geen negatieve effecten met zich mee met betrekking tot de voormalige steenfabriek, derhalve wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

6.3 Water

6.3.1 Europees- en rijksbeleid

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

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

Watertoets

De watertoets is het aangewezen instrument om expliciet aan te geven welke wateraspecten in het geding zijn bij een ruimtelijk plan, wat de gevolgen van het betreffende bestemmingsplan zijn voor het watersysteem en

welke maatregelen worden genomen om deze gevolgen het hoofd te bieden. Hierbij gaat het niet alleen om waterveiligheid, maar ook om grondwaterbescherming en wateroverlast. In ieder geval verdienen de volgende aspecten aandacht, zowel bij de keuze als bij de inrichting van de locatie:

- Veiligheid: behouden en vergroten van de veerkracht. Met veerkracht bedoelen we het vermogen van het watersysteem om extreme situaties met veel neerslag het hoofd te bieden door voldoende bergings- en afvoermogelijkheden, zodat overstroming of ongewenste inundatie niet optreden;
- Grondwaterbescherming;
- Kwantitatieve gevolgen voor grond- en oppervlaktewater;
- Kwalitatieve gevolgen voor grond- en oppervlaktewater;
- Compensatie negatieve gevolgen.

6.3.3 Beleid waterschap

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

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.3.4 Waterparagraaf

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).

Watertoets

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

6.3.5 Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. De Standaard Waterparagraaf is bijgevoegd in Bijlage 3.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting is ingegaan op 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is sinds die datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemming 'Wonen' die in het plangebied voorkomt. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan:

- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- IV. Specifieke gebruiksregels en afwijking van deze gebruiksregels;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

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

- a. Anti-dubbelregel (artikel 4)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend
- b. Algemene gebruiksregels (artikel 5)
In dit artikel zijn de gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden.
- c. Algemene aanduidingsregels (artikel 6)
In dit artikel zijn regels met betrekking tot de 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.
- d. Algemene afwijkingsregels (artikel 7)
In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden.
- e. Overige regels (artikel 8)
In dit artikel is bepaald welke wettelijke regelingen, waar naar vanuit het plan wordt verwezen van toepassing zijn.

7.2.4 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.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 ('Wonen')

Functie

De nieuwe woningen worden onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Binnen een bestemmingsvlak is één woning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, tuin en erf toegestaan. Daarnaast is er de

mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, danwel mantelzorg.

Bebouwingsmogelijkheden

De inhoud van woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. De goothoogte van de woning moet minstens 0,5 meter bedragen en ten hoogste 4,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte per woning aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² bedragen. Deze mogen worden opgericht op maximaal 25 meter afstand van het hoofdgebouw. Daarnaast geldt dat hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde – met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen- binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd.

7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente Losser hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Oldenzaalsestraat 111, 111A' te Losser (inclusief eventueel bijbehorende bijlagen) heeft voor een periode van vier weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is er één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De aanpassingen hebben betrekking op de bouwregels alsmede de verbeelding. Hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen moeten nu binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast is het bouwvlak op het perceel aangrenzend aan Oldenzaalsestraat 109 aangepast. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens bedraagt nu minimaal 3 meter.

9.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De reacties worden hieronder opgenomen.

9.2.1 Rijk

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid wordt geoordeeld dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen gericht op woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen, die in lijn liggen met de prestatieafspraken, is geen vooroverleg vereist.

9.2.3 Gemeente Losser

De gemeente Losser heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan woningbouw op de kavel. Dit vanwege het feit dat het past binnen het nieuwe beleid dat betrekking heeft op de mogelijkheden tot extra woningbouw op percelen in de kernrand van het dorp.

9.2.4 Waterschap Regge en Dinkel

BJZ.nu B.V. heeft op 9 januari 2012 een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat de korte watertoetsprocedure volstaat. Dit brengt met zich mee dat het waterschap adviseert een standaard waterparagraaf in deze plantoelichting op te nemen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 30 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 3 Waterparagraaf