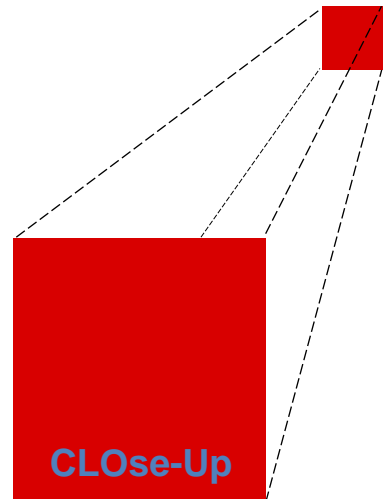


CLOse-Up RO-Advies B.V.
Wilgeroosje 10
7443 TT Nijverdal
T. : 0548-625006
F. : 0842-223664
M. : 06-51978076
E. : info@close-up-ro.nl
I. : www.close-up-ro.nl
KVK : 08143754 Enschede
B : 111800056



Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

**Enschedesestraat tussen 49 en 51
Gemeente Losser**

Realisering vrijstaande woning



Plan : Enschedesestraat tussen nr. 49 en 51, realisering van een
vrijstaande woning
Status : vastgesteld
Plantype : Bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.0168.01BP0005PH12-0401

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding voor de planherziening
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Vigerende bestemmingsplan
 - 1.1.1. Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied
- 1.2. De bij het plan behorende stukken
- 1.3. Leeswijzer

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

- 2.1. Ruimtelijke ontstaanswijze
- 2.2. Ruimtelijke structuur
- 2.3. Functionele structuur
- 2.4. Beschrijving bouwplan

3. Beleid

- 3.1. Rijk
 - 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)
- 3.2. Provincie
 - 3.2.1. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel (2009)
 - 3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel (2009)
- 3.3. Gemeente
 - 3.3.1. Kadernota bestemmingsplan Buitengebied en Verdichting van dorpslinten en dorpsranden
 - 3.3.2. Woonvisie Losser 2008-2015
- 3.4. Conclusie beleidskader

4. Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

- 4.1. Milieu
 - 4.1.1. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
 - 4.1.2. Geluid als gevolg van wegverkeer
 - 4.1.3. Bodem
 - 4.1.4. Milieuzonering en Wet geurhinder en veehouderij
 - 4.1.5. Externe veiligheid
 - 4.1.6. Luchtkwaliteit
- 4.2. Ecologie
 - 4.2.1. Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
 - 4.2.2. Soortenbescherming
- 4.3. Water
 - 4.3.1. Waterbeleid

- [4.3.2. De Watertoets](#)
 - [4.4. Archeologie en cultuurhistorie](#)
- [5. Juridische aspecten](#)
 - [5.1. Inleidende regels](#)
 - [5.2. Bestemmingsregels](#)
 - [5.2.1. De bestemming Wonen](#)
 - [5.3. Algemene regels](#)
 - [5.4. Overgangs- en slotregels](#)
- [6. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid](#)
 - [6.1. Economische uitvoerbaarheid](#)
 - [6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)
 - [6.2.1. Inspraak](#)
 - [6.2.2. Vooroverleg](#)
 - [6.2.3. Zienswijzen](#)
- [7. Bijlagen bij de toelichting](#)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de planherziening

De gemeente Losser heeft het verzoek ontvangen om de bouw van één woning mogelijk te maken op het perceel dat is gelegen tussen de woningen met de adressen Enschedesestraat 49 en Enschedesestraat 51. Het betreft het perceel sectie I nummer 7296. De kavels is circa 1.340 m² groot en het verzoek betreft een woning van ±155 m² (incl. bijgebouw).

Momenteel is de kavel onbebouwd en er geldt een agrarische bestemming. Het betreft een locatie buiten de bebouwde kom. Door realisatie van een woning tussen de bestaande bebouwing wordt het bestaande bebouwingslint versterkt.

Om het bouwplan daadwerkelijk te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De onderhavige partiële herziening voorziet daarin.

1.2 Plangebied

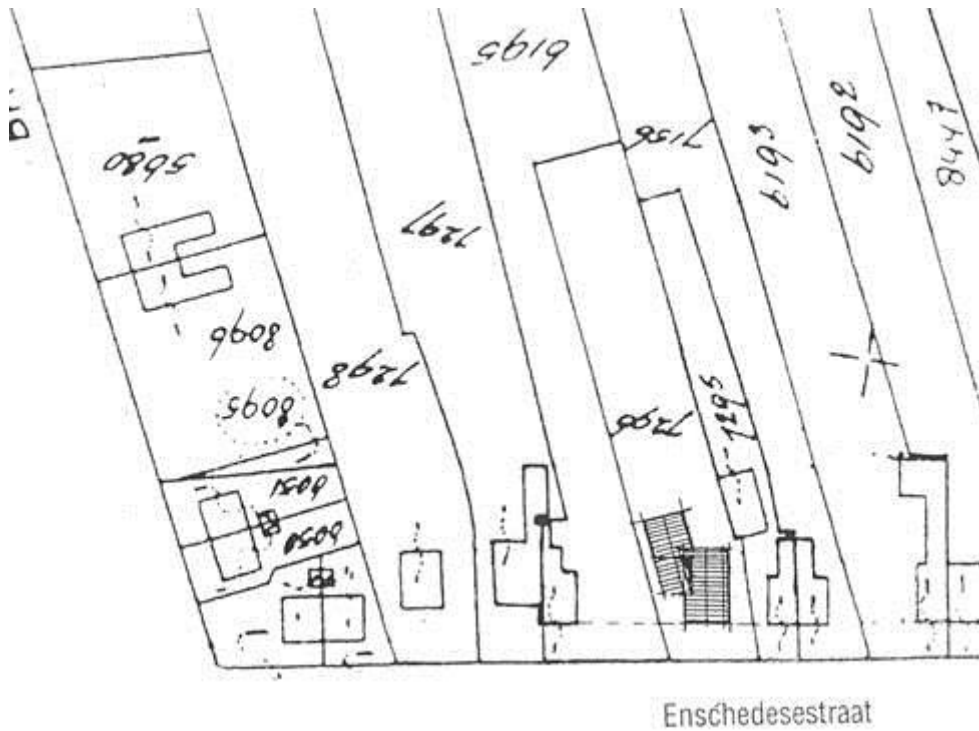
Het plangebied is gelegen aan de Enschedesestraat in Losser, nabij de grens van de bebouwde kom in het buitengebied.



Figuur 1: Ligging in groter verband (Bron: www.googlemaps.nl)



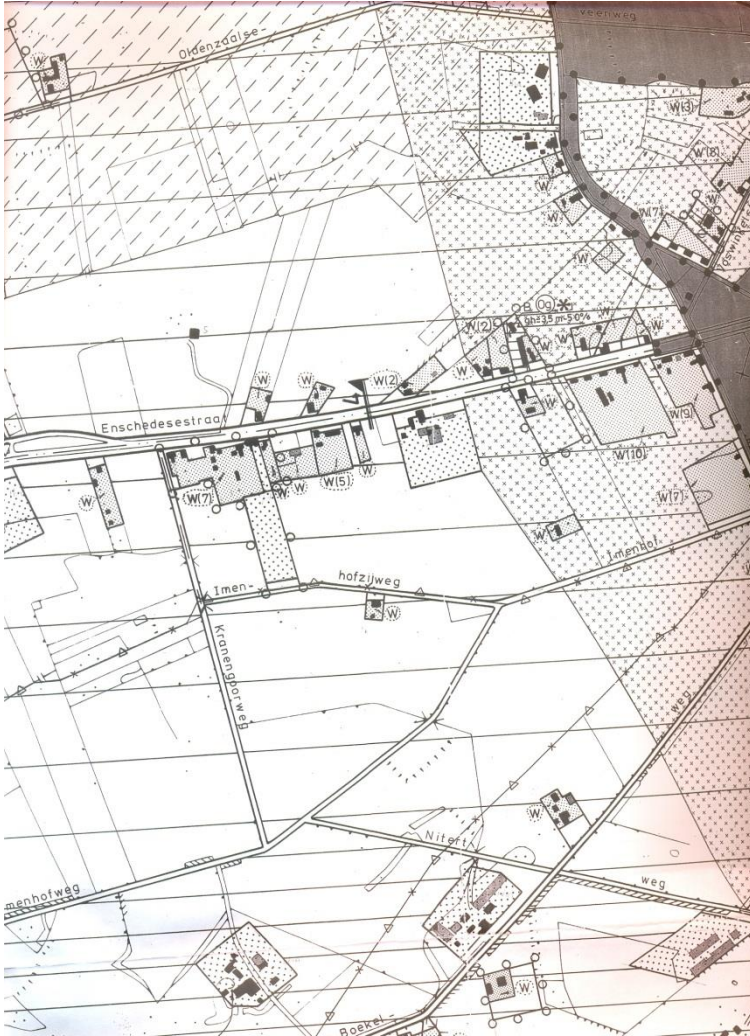
Figuur 2: Ligging plangebied (Bron: www.googlemaps.nl)



Figuur 3: Inrichtingsschets (Bron: Kadaster en Morsink Architecten)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening 1991” en heeft daarin de bestemming “Agrarisch gebied” met de aanduiding ‘kernrandgebied’. Het perceel wordt aan beide zijden ingesloten door woonbebouwing met de bestemming “Woondoeleinden”. Op basis van de vigerende bestemming is de grond bestemd voor het uitvoeren van een agrarisch bedrijf.



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan Buitengebied (Bron: Gemeente Losser)

1.4 Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Losser bereid een nieuw bestemmingsplan Buitengebied voor. Allereerst heeft de gemeenteraad een Kadernota vastgesteld op 15 december 2009. Op basis van de Kadernota is vervolgens een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp heeft in juni 2011 ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak.

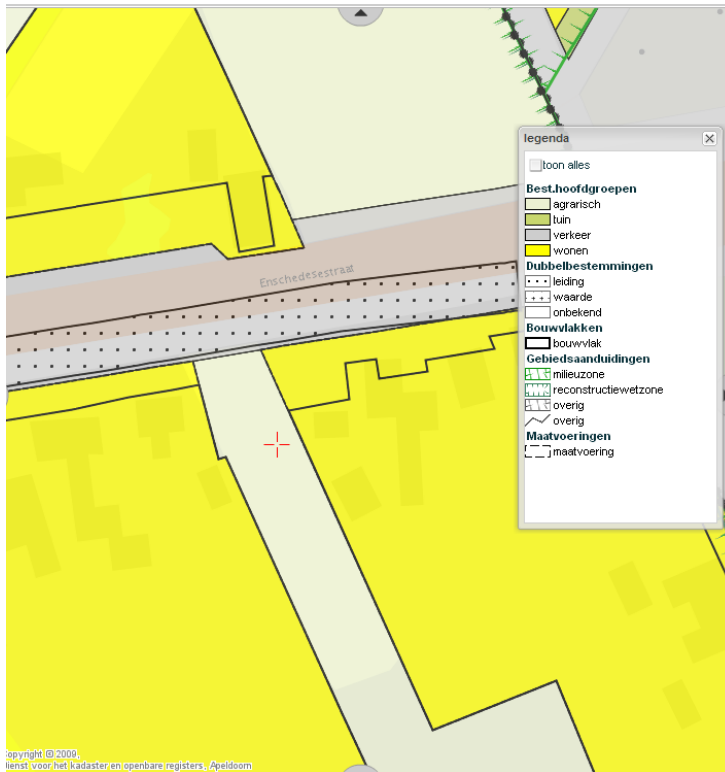
Het ontwerpbestemmingsplan is op 25 juni 2012 gepubliceerd. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in het najaar van 2012 vastgesteld.

In het ontwerp heeft de locatie de bestemming “Agrarisch 2” toebedeeld gekregen met de gebiedsaanduidingen ‘Reconstructiewetzone – verweavingsgebied’, ‘Milieuzone – intrekgebied’ en ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’.

De grond mag op basis van de bestemming worden gebruikt als agrarische cultuurgrond, landschappelijke waarden en extensieve dagrecreatie.

Omdat de grond momenteel niet bebouwd is en er geen bouwvlak voor een agrarisch bedrijf op basis van het voorontwerp bestemmingsplan is toegekend, kan er na inwerkingtreding van het

bestemmingsplan geen gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige partiële herziening is derhalve noodzakelijk om de bouw van een woning mogelijk te maken.



Figuur 5: Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Losser (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Enschedesestraat tussen nummer 49 en 51” bestaat uit de volgende stukken:

- De verbeelding (plankaart). ID-nr: NL.IMRO.0168.01BP0005PH10-0401;
- De planregels;
- De toelichting.

Op de verbeelding (plankaart) zijn de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.5.1 Bijlagen

- [Bijlage 1:](#) Akoestisch onderzoek,
- [Bijlage 2:](#) quickscan flora en fauna,
- [Bijlage 3:](#) Bodemonderzoek,
- [Bijlage 4:](#) Watertoets.

1.6 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk 1 als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 Beschrijft de huidige ruimtelijke en functionele structuur en het bouwinitiatief.

Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 doet verslag van het verrichte onderzoek naar de bestaande situatie en toekomstige ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 beschrijft milieuaspecten en ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de planontwikkeling.

Hoofdstuk 5 geeft een nadere toelichting op de planregels (juridisch-technisch).

Hoofdstuk 6 omvat een korte beschouwing over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en omvat tevens de resultaten van de inspraak en het vooroverleg.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Ruimtelijke ontstaanswijze

Het hoofdpatroon van het landschap van de gemeente Losser bestaat uit de stuwwal en het beekdal. De stuwwallen zijn gelegen in het noordwestelijke deel van de gemeente en het lager gelegen beekdal is het gedeelte ten westen van de Dinkel. Het tussengelegen overgangsgebied, waar ook het plangebied onderdeel van uit maakt bestaat uit ruggen en dalen.

Het genoemde hoofdpatroon is de basis geweest voor het ontginningspatroon van het landschap. Men vestigde zich op de hogere dekzandruggen langs de Dinkel en aan de randen van de stuwwallen. Er ontstonden buurtschappen en bijbehorende essen (complex van bouwlanden).

Het essenlandschap kenmerkt zich door erven met erfbeplanting, open essen, kleinschaligheid en de afwisseling van openheid en geslotenheid.



Figuur 6: Huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: www.bingmaps.nl)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Enschedesestraat (N732), de provinciale weg tussen Losser en Enschede. De weg, of eigenlijk het naast de weg gelegen vrijliggende fietspad vormt de noordelijke grens van het perceel (zie figuur 7).



Figuur 7: Zicht op het plangebied

Aan beide zijden van de langgerekte kavel zijn woningen met bijbehorende bijgebouwen en beplanting aanwezig. De tuin/kavel van de oostelijke buurwoning omsluit het perceel aan de zuidzijde. Ook aan de overzijde zijn ter hoogte van het perceel woningen langs de Enschedesestraat aanwezig.

Het perceel is momenteel onbebouwd, bestaat uit grasland en is met een klein hekje afgesloten van de Enschedesestraat (zie figuur 6)

Het perceel ligt nabij (op circa 100 meter van) de rotonde van de Enschedesestraat met de Broekhoekweg en maakt onderdeel uit van de verkeerskundige bebouwde kom van Losser, maar niet van de planologische bebouwde kom. Ter plaatse geldt een snelheid van 50 km/uur.

2.3 Functionele structuur

In de nabijheid van het plangebied zijn slechts woningen aanwezig en agrarische gronden met weidegrond en kleine bosopstanden. Op circa 175 meter afstand is, aan de overzijde van de Enschedesestraat, een locatie voor kinderopvang aanwezig.

Het dichtstbijzijnde bouwvlak van een agrarisch bedrijf is op circa 300 meter afstand van de locatie gelegen, langs de Enschedesestraat.

2.4 Beschrijving bouwplan

Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemming van het perceel, zodat het mogelijk wordt om op de onbebouwde agrarische grond een woning te realiseren met een bijgebouw.

De bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat deze aansluit bij de langwerpige kavelstructuur. Tevens wordt rekening gehouden met omliggende bebouwing, zodat er een evenwichtig straatbeeld ontstaat en de privacy voor omwonenden en de bewoners van de nieuwe woning gewaarborgd wordt.

De bestaande lintbebouwing wordt ontsloten via de Enschedesestraat. Deze provinciale weg heeft een redelijk hoge verkeersintensiteit, maar gelet op de ligging van de kavels in de bebouwde kom en gelet op het feit dat de bestaande woningen elk eigen inritten hebben die de percelen op de Enschedesestraat ontsluiten is het niet bezwaarlijk dat er nog een woning wordt ontsloten via deze weg. Vanuit verkeerskundig oogpunt levert dat geen belemmeringen op.

Ten aanzien van het parkeren kan worden opgemerkt dat er voldoende ruimte zal zijn om te parkeren op eigen erf. Op basis van de geldende norm dient 1,8 á 1,9 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd. Er kan ruimschoots worden voldaan aan deze norm.

3. Beleid

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke beleid voor dit bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het bovengemeentelijke beleid is het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en stelt de randvoorwaarden waarbinnen de gemeentelijke beleid ontwikkeld kan worden

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau en zal na vaststelling, begin 2012 onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen. Het SVIR wordt het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de visie worden doelen geformuleerd om de Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Vervolgens worden in de nota nationale opgaven geformuleerd die hun regionale weerslag hebben. De opgaven die van nationaal belang zijn en zijn weerslag hebben in Oost-Nederland (Gelderland en Overijssel) hebben betrekking op het verbeteren van de internationale achterlandverbindingen, het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken en de IJssel-Vechtdelta, het tot stand brengen van en beschermen van de EHS en het compleet maken van het hoofdenrgienetwerk.

Omdat onderhavige ontwikkeling een kleine ontwikkeling is waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van belemmeringen van de hoofddoelen uit de SVIR wordt hier verder niet ingegaan op de nota en kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met het rijksbeleid van de SVIR.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Overijssel weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van juli 2009.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de Wro
- Regionaal Waterplan, onder de nieuwe Waterwet
- Milieubeleidsplan, onder de Wet Milieubeheer
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan, onder de Planwet verkeer en vervoer
- Bodemvisie, i.k.v. ILG-afspraken met het rijk

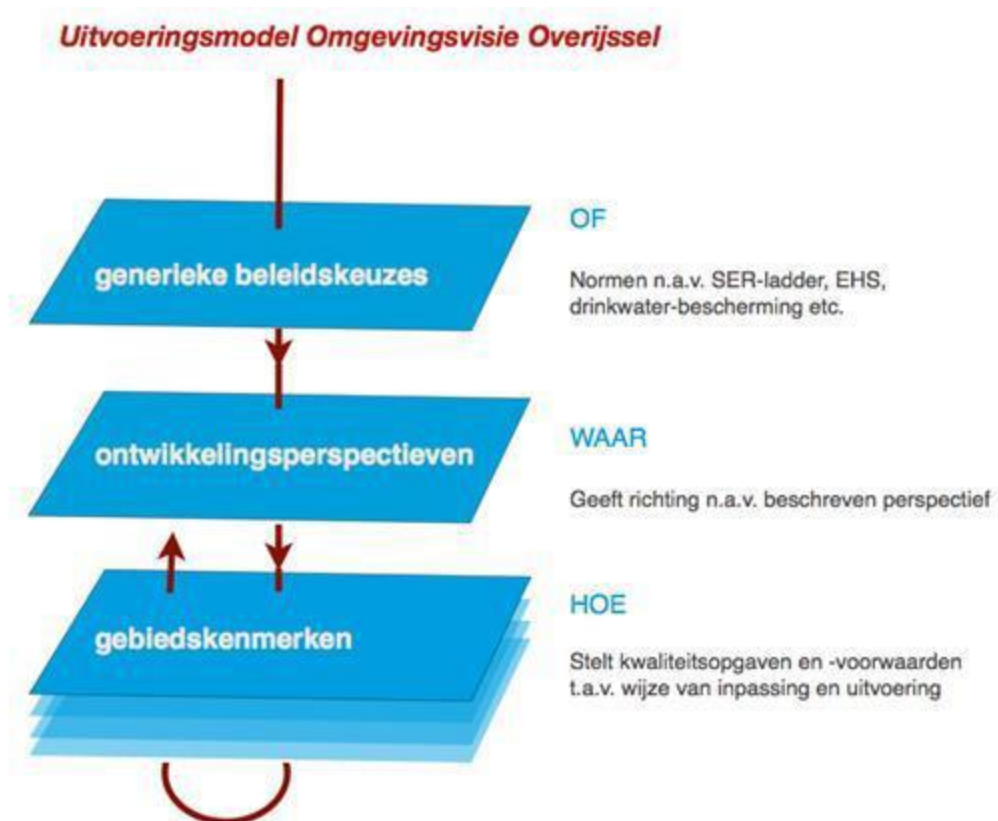
Als rode draad lopen 'Duurzaamheid' en 'Ruimtelijke Kwaliteit' door de Omgevingsvisie.

Duurzaamheid wordt als volgt gedefinieerd: 'duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities'

Ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Generiek basisinstrumentarium

In de volgende paragraaf wordt overeenkomstig het uitvoeringsmodel toegelicht welk basisinstrumentarium hieraan ten grondslag ligt en in elk van de thema's steeds weer terugkomt. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken



Figuur 8: uitvoeringsmodel Omgevingsvisie (bron: omgevingsvisie provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het 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 de gebieden aangeduid als “woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. De ontwikkeling past daarmee prima in het geschetste perspectief.

Gebiedskkenmerken

De gebiedskkenmerken zijn onderverdeeld in vier lagen:

- a) Natuurlijke laag
- b) Laag van het agrarisch cultuurlandschap
- c) Stedelijke laag
- d) Lust- en leisurelaag

In de Natuurlijke laag wordt het gebied gekenmerkt als “dekzandvlakte”.

In de Laag van het agrarische cultuurlandschap wordt het gebied gekenmerkt als “oude hoevenlandschap”.

In de stedelijke laag is de locatie aangeduid als “woonwijk”
De Lust- en leisurelaag is op de locatie niet van toepassing.

Dekzandvlakte

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen en het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

Oude hoevenlandschap

Het gaat hier om contrastrijke landschappen, met verspreide erven, 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.

Woonwijk

Op de gebiedskenmerkenkaart “stedelijke laag” wordt de locatie aangeduid als “woonwijk”. Dit heeft tot gevolg dat er verder geen specifieke eigenschappen worden omschreven voor de locatie in de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de verordening. Hierin worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Ook worden regels gegeven voor grondwaterbescherming, kwantitatief en kwalitatief waterbeheer en verkeer.

In artikel 2.13.3. van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat moet worden nagegaan of nieuwe initiatieven van invloed zijn op het grondwaterbeschermingsgebied via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming. De termen niet-risicovollevunctie en stand-stillprincipe worden hierbij gehanteerd. In het onderhavige geval gaat het om de bouw van een woning in de kernrand 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 woonfunctie geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich mee brengt en kan hiermee worden aangemerkt als niet-risicovolle functie. Het bouwplan is dus niet strijdig met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied zoals benoemd in de Omgevingsverordening. In onderhavig bestemmingsplan krijgt het perceel ook de aanduiding “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied” zodat de mogelijkheid bestaat om voorzieningen te treffen ten behoeve van het beschermingsgebied.

3.3 Gemeente

3.3.1 Kadernota bestemmingsplan Buitengebied en Verdichting van dorpslinten en dorpsranden

Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad de Kadernota vastgesteld, als basis voor het nog op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. De hoofddoelstelling voor het buitengebied is daarin als volgt verwoord: “Het streven naar economische vitaliteit en leefbaarheid waarbij in geval van nieuwe

functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijk gebied tenminste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt.

De kadernota is gericht op behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Voor verschillende landschapstypen zijn de kernmerken benoemd en bij nieuwe ontwikkelingen dient afstemming plaats te vinden op het bestaande landschap. Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid worden beschouwd als ondergeschikte, nieuwe functies in het landelijk gebied. Nieuwvestiging van deze functies is in principe niet mogelijk, maar eventueel wel bij vrijkomende locaties of open plekken in linten. De ruimtelijke kwaliteit moet er bovendien door worden verbeterd. In de bij de Kadernota behorende bijlage “verdichten van dorpslinten en dorpsranden” is dat verder uitgewerkt.

Wonen aan een dorpsrand is namelijk geliefd. Er kan worden genoten van het wonen in een fraai landschap met in de nabijheid de handige voorzieningen van het dorp. De provincie noemt versnippering en doorsnijding van de dorpsranden als probleem, doordat te weinig wordt geïnvesteerd in nieuwe, dragende structuren. In de hiervoor genoemde notitie heeft de gemeente de mogelijkheden voor verdichten en invullen van de dorpsranden verkend daarbij is bekeken hoe de relatie tussen dorp en buitengebied kan worden versterkt. Het onderhavige plangebied valt binnen de begrenzing van de dorpsrand van Losser (zie figuur 9).



Figuur 9: Dorpsrand Losser (bron: notitie Verdichting dorpsranden en dorpslinten)

De locatie is gelegen in een in de notitie als “herkenbaar landschap” gekwalificeerde omgeving. Wanneer het landschap als herkenbaar is aangemerkt, zijn de landschappelijke karakteristieken wel aanwezig, maar niet in hoge mate. Vanuit het landschap is in dat geval geen directe belemmering aanwezig om aangrenzende dorpslinten en dorpsranden te verdichten. Uiteraard is een goede overgang van dorp naar landschap wel van belang. Vandaar dat in dit geval gesproken wordt over de ja, mits-benadering.

Voorts wordt in de notitie over de kern Losser opgemerkt dat het dorp een compacte opzet heeft met een karakteristieke oude dorpskern. De Enschedesestraat heeft, samen met de Oldenzaalsestraat de functie als invalsweg. Naarmate op deze wegen het dorp genaderd wordt neemt de bebouwing toe.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie is gelegen binnen de begrenzing van het dorpsrandgebied en dat de beleidsnotitie van toepassing is. Het bouwplan voor één woning op het betreffende perceel doet de kenmerken van het betreffende landschap niet teniet. Het perceel is momenteel onbebouwd en met de bouw van een woning langs deze structuurdrager wordt de structuur versterkt in navolging van het provinciale beleid.

3.3.2 Woonvisie Losser 2008-2015

In de woonvisie worden drie pijlers genoemd: een evenwichtige bevolkingssamenstelling, leefbare kernen, een geleidelijke groei van het woningaanbod, passend bij de schaal van de kernen. Op basis van een woningmarkt onderzoek is geconstateerd dat er voornamelijk vraag is naar middeldure en dure koopwoningen ten behoeve van gezinnen.

In de nota is verder onder andere geconstateerd dat een groot deel van de benodigde woningbouw op basis van inbreiding kan worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan en een bijdrage levert aan de doelstellingen van de woonvisie.

3.4 Conclusie beleidskader

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt in geen rijksbelangen schaadt en in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in de rijksnota's. Bovendien is de mogelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals verwoord in de provinciale Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening.

Voorts sluit het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt aan bij de gemeentelijke visie op woningbouw in het buitengebied. Door het opvullen van de open ruimte van het lint wordt de ruimtelijke structuur versterkt en verbeterd.

4. Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

4.1 Milieu

4.1.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op de Besluit milieueffectrapportage 2011 is bekeken of de voorgenomen activiteit m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst van het genoemde Besluit en de bouw van één woning betreft derhalve geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Bovendien is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

De afstand tot de beschermde natuur van een Natura 2000-gebied is zodanig groot en omvang van de voorgenomen ontwikkeling dusdanig klein dat geen negatieve gevolgen voor de natuur te verwachten zijn.

Gelet op het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.1.2 Geluid als gevolg van wegverkeer

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidshinder (Wgh) dient bij vaststelling van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien de geluidsgevoelige functie binnen de wettelijke geluidszone van de weg is gelegen. De nieuw te bouwen woning is voorzien binnen de wettelijke zone van 200 meter ("binnenstedelijk") van de rand van de Enschedesestraat. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

Buijvoets bouw- en geluidsadviesing heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd en het rapport ervan is opgenomen als bijlage 1 van dit bestemmingsplan.

De geluidbelasting op de woning 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.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in binnenstedelijk gebied wordt niet overschreden. De hogere grenswaarde is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken en het treffen van verschillende mogelijke maatregelen zijn niet doeltreffend en stuiten op bezwaren van o.a. stedenbouwkundige aard.

De ontheffingsgrond waarop de hogere grenswaarde kan worden aangevraagd is: "door gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing op te vullen".

Ook als ontheffing wordt verleend dient aan het binnenniveau van 33 dB te worden voldaan.

Als het definitieve woningontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidswerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

Aan de voorwaarde dat moet worden gestreefd dat er tenminste één geluidluwe gevel aanwezig is wordt voldaan.

4.1.3 Bodem

In het kader van de ruimtelijke ordening en de Bouwverordening moet beoordeeld worden of de locatie waarop de woning wordt gerealiseerd geschikt is voor dat doel. Daarvoor is een Verkennend bodemonderzoek verricht door Hans Klaassen/Krusegroep. Uit het onderzoek kwam naar voren dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen realisatie van de woning (zie Bijlage 2).

4.1.4 Milieuzonering en Wet geurhinder en veehouderij

Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming wordt bekeken of de nieuwe functie in de omgeving past (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Hierover kan allereerst worden opgemerkt dat de toe te voegen functie wonen niet kan worden aangemerkt als milieubelastende activiteit voor de omgeving.

Daarnaast is bekeken of de nieuwe functie hinder ondervindt van reeds aanwezige functies in de omgeving. Er is slechts bekend dat op enige afstand een kinderdagverblijf aanwezig is, maar de aanwezigheid ervan heeft verder geen gevolgen voor de realisatie van een duurzaam woon- en leefklimaat op de betreffende locatie.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er op het gebied van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het ontwikkelen van een woning op het perceel aan de Enschedeseweg.

Wet geurhinder en veehouderij

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming, in casu een woning, wordt bekeken of er sprake is van geurhinder ter plaatse van de locatie.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan de Enschedeseweg op nummer **73 ?PM**. Het betreft een rundveehouderij. Gelet op het feit dat er tussen de potentiële ontwikkelingslocatie en het agrarische bedrijf een groot aantal woningen zijn gesitueerd, mag worden geconcludeerd dat het agrarische bedrijf geen nadelige effecten zal ondervinden van deze nieuwe bouwmogelijkheid, noch dat de nieuw te bouwen woning hinder zal ondervinden van de agrarische bedrijfsvoering.

4.1.5 Externe veiligheid

Op de risicokaart worden voor de onderhavige locatie geen specifieke risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid zoals bijvoorbeeld transport over wegen of door leidingen of risicovolle bedrijven benoemd.

In de nabijheid, namelijk ten zuiden van de locatie, bij de Imenhofweg, is een regionale gastransportleiding aanwezig. Dit heeft echter geen specifieke gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 10: Uitsnede kaart externe veiligheid (bron: www.overijssel.nl)

Uit het hiervoor genoemde kan worden geconcludeerd dat er geen risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het perceel.

4.1.6 Luchtkwaliteit

In de wet Luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. De Wet is uitgewerkt in verschillende Besluiten en Regelingen. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan deze besluiten en regelingen.

Het toevoegen van één enkele woning op basis van dit bestemmingsplan is aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt aan" de luchtverontreiniging. Deze voorgenomen ontwikkeling valt daarmee onder de Regeling NIBM. Voorts valt de bouw van één woning ook niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

Op de rekenpunten langs wegen is de jaargemiddelde concentratie fijn stof in microgram per kubieke meter langs wegen weergegeven. Fijn stof is een vorm van luchtvervuiling. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 micrometer gerekend. Fijn stof bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, herkomst en chemische samenstelling. Uit onderzoek blijkt dat fijn stof bij inademing schadelijk is voor de gezondheid. De wettelijke norm die niet overschreden mag worden bedraagt 40 µg/m³. Uit het beschikbare (kaart)materiaal blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Het gaat om metingen uit 2008. [bron: provincie Overijssel – november 2011]

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat De Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen opwerpt voor het initiatief.

4.2 Ecologie

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

4.2.1 Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is op meer dan een kilometer afstand gelegen. Aangezien de afstand relatief groot is en er veel verschillende tussenliggende elementen (bebouwing en infrastructuur) zijn die verstoring bufferen en het geringe effect van één enkele nieuwe woning op de omgeving, zijn er geen negatieve effecten te verwachten.



Figuur 11: afstand tot Ecologische Hoofdstructuur (Bron: www.overijssel.nl)

Voorts is gebleken dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een gebied dat is aangewezen als EHS. Op basis van de aard van de ruimtelijke ontwikkeling, het realiseren van één woning, kan worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet aan de orde is. Ook kan worden gesteld dat vanwege de tussengelegen elementen geen negatieve effecten voor de EHS te verwachten zijn.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat 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.

4.2.2 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.

Voor de locatie is door Otte Groenadvies een quickscan flora- en faunawet verricht (zie bijlage 3). Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten of soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd en er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Het aanvragen van een ontheffing of vervolgonderzoek is niet vereist, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van of voorkomen op de planlocatie. Tijdens de uitgevoerde inspectie zijn geen beschermde natuurwaarden of sporen die op de aanwezigheid hiervan duiden, aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Overigens dient wel 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. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen half juli en half maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet en voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

4.3 Water

4.3.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000) verplicht de waterschappen om maatregelen te nemen om tot een goed ecologisch functioneren van het watersysteem te komen. Daarvoor zijn het verminderen van verontreinigende uitstoot en een ecologisch verantwoorde inrichting nodig.

Op rijksniveau is het waterbeleid in verschillende nota's vastgelegd, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Belangrijk principe in de nota's is de drietrapsstrategie: "vasthouden, bergen, afvoeren". Deze moet in alle overheidsplannen als afwegingskader gaan dienen.

Belangrijk is verder dat in het rijksbeleid is vastgelegd dat de watertoets moet worden uitgevoerd in ruimtelijke planprocedures. Alle ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten en aan een watertoets te worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot een optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen. Verder krijgt water door de Nota Ruimte een belangrijke rol als structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte.

In de Wet Gemeentelijke Watertaken is de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de zogenaamde grondwaterzorgplicht vastgelegd.

Op provinciaal niveau wordt in de Omgevingsvisie aandacht besteed aan de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water. Hierbij komt zowel de kwaliteit als de kwantiteit van grond- en oppervlaktewater in landelijk en stedelijk gebied aan bod evenals het aspect veiligheid. De provincie geeft ook aan dat de watertoets het aangewezen instrument is om de verschillende wateraspecten bij een nieuw ruimtelijk plan aan bod te laten komen in de afweging.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheersplan opgesteld voor de periode 2010-2015 waarin de aandachtsgebieden waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterketen aan bod komen. Een duurzaam waterbeheer krijgt bij het waterschap vorm door niet af te wentelen, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door een flexibeler peilbeheer.

4.3.2 De Watertoets

In de watertoets, die sinds 2003 in ruimtelijke plannen dient te worden verankerd moet verslag worden gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Via de website www.dewatertoets.nl is op 19 maart 2012 een watertoets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de korte procedure kan worden gevolgd. De samenvatting van de Watertoets (standaard waterparagraaf) is opgenomen in bijlage 4. De bestemming en de grootte van het plan hebben slechts een geringe invloed op de waterhuishouding.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de provinciale archeologische verwachtingenkaart heeft de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde. Ten aanzien van deze gebieden geldt dat er geen archeologisch veldonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. In het algemeen geldt overigens wel dat, indien er archeologische resten worden aangetroffen (tijdens de uitvoering van het project), volgens de wet een meldingsplicht geldt bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen.

Voorts is geconcludeerd dat er geen cultuurhistorische waarden, zoals monumenten, in de directe omgeving aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het initiatief of vice versa.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en dat er geen cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

5. Juridische aspecten

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de bijbehorende regels die in samenhang met elkaar dienen te worden gelezen.

Alle informatie uit de onderhavige toelichting heeft geleid tot het opstellen van de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan. Bij de opzet van de regels is aangesloten op de wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in:

- een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Hieronder worden de verschillende hoofdstukken van de regels kort toegelicht.

5.1 Inleidende regels

In de inleidende regels is de omschrijving opgenomen van een aantal begrippen, die in de regels zijn gebruikt. Een deel van de begripsomschrijvingen is als zodanig voorgeschreven in de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 / SVBP2008. Ook wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de regels wordt gemeten.

5.2 Bestemmingsregels

5.2.1 De bestemming Wonen

De woonfunctie is in het onderhavige bestemmingsplan voorzien van de bestemming Wonen. Hierbij is aansluiting gezocht bij het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Losser.

Het perceel waarop de bouw van de nieuwe woning is voorzien krijgt de bestemming "Wonen". Binnen een bestemmingsvlak is één woning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, tuin en erf toegestaan. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om een aan huis gebonden beroep uit te oefenen binnen de bestemming, of een kleinschalige bedrijfsactiviteit, of mantelzorg.

Voor het bouwen geldt dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven. De rooilijn ligt gelijk aan de beide er naast staande woningen.

Hoofdgebouwen

De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter en de goothoogte is bepaald op maximaal 4,5 meter en minimaal 0,5 meter hoogte.

Bijgebouwen

De bijgebouwen mogen worden opgericht op een afstand van maximaal 25 meter tot het hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen is maximaal 100 m². De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

5.3 Algemene regels

De algemene gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen.

In de algemene regels worden onder andere vormen van verboden gebruik genoemd en het mogelijk maken van nutsvoorzieningen op het perceel. Ook het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen door middel van een wijzigingsbevoegdheid is hierin opgenomen.

Ook de gebiedsaanduidingen vallen onder het kopje "Algemene regels".

Voor onderhavig plan gelden de gebiedsaanduidingen:

- ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’;
- ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’;
- ‘milieuzone – intrekgebied’.

De eerste gebiedsaanduiding is voor dit plan niet relevant. Voor de laatste twee gebiedsaanduidingen geldt een aantal beperkingen met het oog op de waterwinning. Hiervoor wordt verwezen naar de provinciale Omgevingsverordening.

5.4 Overgangs- en slotregels

In de slotregel is aangegeven wat de officiële naam van het plan is.

6. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Mar het is echter mogelijk dat de raad verklaart dat geen exploitatieplan tezamen met het bestemmingsplan behoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of het stellen van nadere eisen en regels niet nodig is.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten worden door de initiatiefnemers betaald en middels een anterieure overeenkomst vastgelegd, waaronder ook de eventuele planschadeposten.

De economische uitvoerbaarheid van het plan hoeft derhalve niet verder te worden aangetoond. Gezien het vorenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 27 december 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.2 Vooroverleg

6.2.3 Zienswijzen

7. Bijlagen bij de toelichting

[Bijlage 1: Akoestisch onderzoek](#)

[Bijlage 2: Bodemonderzoek](#)

[Bijlage 3: Quicksan flora en fauna](#)

[Bijlage 4: Samenvatting Watertoets](#)