



# GEMEENTE LOSSER

*Ruimtelijke onderbouwing  
Lutterstraat naast huisnummer 61,  
Losser*

*November 2018*

## Ruimtelijke onderbouwing Lutterstraat naast huisnummer 61, Losser

Plannaam: Lutterstraat naast huisnummer 61, Losser  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning  
Imrocode: NL.IMRO.016801BP001PB02-0301  
Datum: November 2018  
Status: Ontwerp



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. info@bjz.nu  
i. www.bjz.nu

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING .....	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED .....	4
1.3	PLANLOGISCHE REGIME.....	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....	5
1.5	LEESWIJZER .....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER.....	7
2.2	HET PROJECTGEBIED .....	7
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	PLANBESCHRIJVING .....	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	11
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>12</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEUASPECTEN.....</b>	<b>22</b>
5.1	ALGEMEEN .....	22
5.2	GELUID .....	22
5.3	BODEMKWALITEIT.....	23
5.4	LUCHTKWALITEIT .....	24
5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	25
5.6	MILIEUZONERING .....	26
5.7	ECOLOGIE.....	28
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	30
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERPARAGRAAF.....</b>	<b>31</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	31
6.2	WATERPARAGRAAF .....	32
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>34</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>35</b>
8.1	VOOROVERLEG.....	35
8.2	INSpraak EN ZIENSWIJZEN.....	35
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b>		<b>36</b>
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	37
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	38
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA .....	39
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	40

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Lutterstraat 61 te Losser.

Op het perceel, welke is gelegen op de hoek van de Irisstraat met de Lutterstraat, is momenteel één woning met enkele bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te splitsen, waarbij op het afgesplitste deel een extra vrijstaande woning wordt gebouwd. In een eerder stadium is het voornemen geweest om vier woningen te realiseren op het bestaande perceel aan de Lutterstraat. De omvang van de woningbouwcontingent is te weinig om 4 woningen te realiseren. Daarom is gekozen om één woning te realiseren náást de bestaande woning op eerder genoemd perceel. Het college heeft in principe besloten om medewerking aan deze ontwikkeling te willen verlenen. Een toevoeging van een extra woning kan vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt aanvaardbaar worden geacht.

Op basis van het bestemmingsplan ‘Losser dorp’ (vastgesteld 19 maart 2013) heeft het perceel de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Voorliggend initiatief om een extra reguliere vrijstaande woning te realiseren op het perceel is daarmee niet in overeenstemming.

Er kan medewerking worden verleend aan de ontwikkeling middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning buitenplanse afwijking).

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

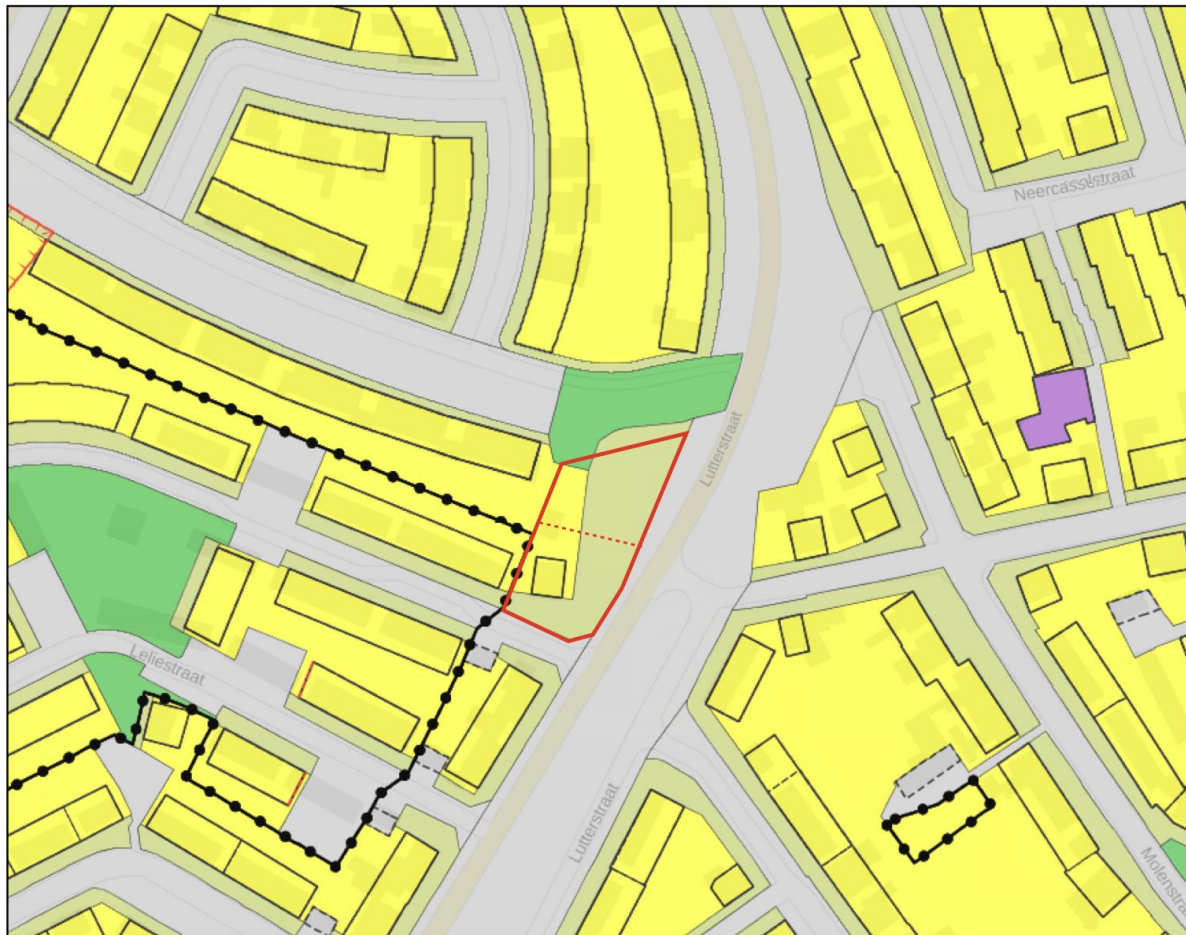
Het projectgebied is gelegen op de hoek Irisstraat - Lutterstraat in de kern Losser. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Losser, sectie H, nummers 10042 en 10043. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging van het projectgebied in de kern Losser (Bron: ArcGIS)

### 1.3 Planologische regime

De locatie valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Losser dorp”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Losser op 19 maart 2013 vastgesteld. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is aangegeven met de rode belijning. Tevens is met de indicatieve scheidslijn de beoogde splitsing van het perceel weergegeven.



Figuur 1.2. Uitsnede van het bestemmingsplan “Losser Dorp” (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het projectgebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en voor parkeervoorzieningen. Woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Het projectgebied heeft tevens in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Tuin’. De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, bijbehorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, wegen ter ontsluiting, bouwwerken geen gebouw zijnde, erven, en parkeervoorzieningen.

De realisatie van de extra beoogde woning is op basis van deze bestemmingen niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkelingen te realiseren wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit

ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 8;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.8;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 5.3.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op het aspect waterhuishouding. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project en hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg.

## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling van Losser beschreven, de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving wordt toegelicht en tot slot wordt ingegaan op het projectgebied zelf.

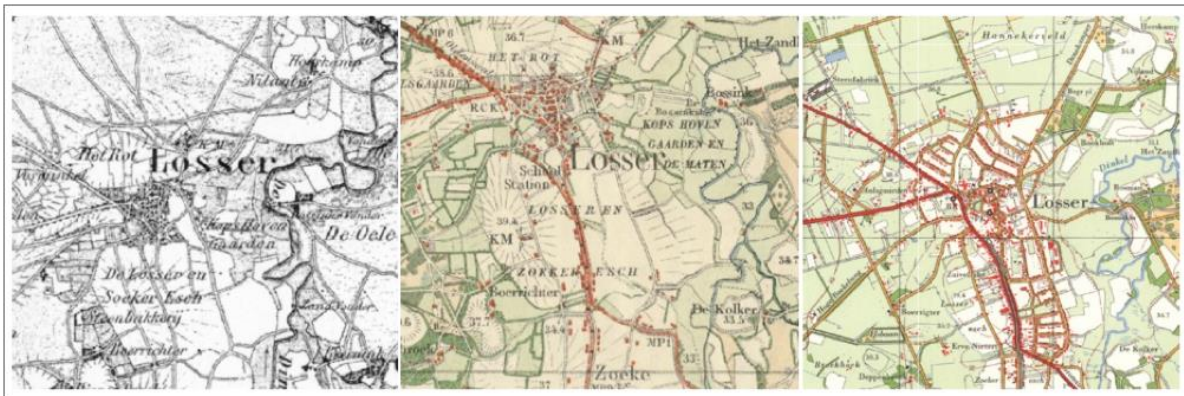
### 2.1 Historische ontwikkeling Losser

In de negende eeuw wordt al gesproken over de kern Losser. Het was toen een esnederzetting, bestaande uit enkele boerenerven. In de achttiende eeuw bestond de kern Losser uit een ‘voordorp’ en een ‘achterdorp’, gescheiden door de dorpsbeek (arm van de Dinkel). Door de opkomst van de textielindustrie in Gronau groeide Losser.

De historische invalswegen in de kern Losser zijn de Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, de Enschedesestraat en de Lutterstraat. Deze straten verbinden Losser met de omringende kernen en de daar aanwezige werkgelegenheid (vroeger vooral textielindustrie). De Gronausestraat vervult van oudsher een belangrijke verkeersfunctie.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond Losser hoofdzakelijk uit de bebouwing in het komgebied en de bebouwing langs de doorgaande wegen; de Oldenzaalsestraat, Gronausestraat en Enschedesestraat. In de jaren daarna is door middel van wegen in oostelijke en westelijke richting de huidige bebouwingsstructuur ontstaan, voornamelijk in de vorm van woonbebouwing. De verkaveling in de bebouwde kom van Losser wordt tegenwoordig gekenmerkt door een groot aantal vormen en richtingen. Dit hangt mede samen met de verschillende perioden waarin bebouwing (wijken) is opgericht.

Inmiddels is de kern Losser uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern (mede gericht op de kleinere kernen in de directe omgeving) met een inwoneraantal van circa 13.000 personen (CBS, 2008). De huidige bebouwing aan de Lutterstraat 61 behoort tot het laatste boerderijtype-erf aan deze straat binnen de bebouwde kom van Gemeente Losser



Figuur 2.1. Historische kaarten Losser uit 1830-1864, 1922 en 1966 (Bron: watwaswaar.nl)

### 2.2 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Lutterstraat 61 te Losser. Een belangrijke ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het projectgebied is de invalsweg Lutterstraat. De historische invalswegen in de kern Losser zijn de Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, de Enschedesestraat en de Lutterstraat. Zij verbonden Losser met de omringende kernen en de daar aanwezige werkgelegenheid (vroeger vooral textielindustrie). De Gronausestraat vervult van oudsher een belangrijke verkeersfunctie. In 1899 werd begonnen met de aanleg van een tramlijn van Denekamp via Oldenzaal, Losser en Glane naar Gronau. De spoorbaan (eerst tram, later trein) liep in het midden van het straatprofiel. Het voormalige tramtracé is nog goed zichtbaar als een groenstrook met bomen tussen de twee rijbanen.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond Losser hoofdzakelijk uit de bebouwing in het komgebied en de bebouwing langs de doorgaande wegen; de Oldenzaalsestraat, Gronausestraat en Enschedesestraat. In de jaren daarna is door middel van wegen in oostelijke en westelijke richting de huidige bebouwingsstructuur

ontstaan, voornamelijk in de vorm van woonbebouwing. De verkaveling in het gebied wordt gekenmerkt door een groot aantal vormen en richtingen. Dit hangt mede samen met de verschillende perioden waarin bebouwing (wijken) is opgericht. Mede door deze uitbreidingen is de kern uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern (mede gericht op de kleinere kernen in de directe omgeving) met een inwoneraantal van circa 13.120 personen, verdeeld over circa 5.310 woningen (cijfers 2008, Centraal Bureau voor de Statistiek).

De functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door de functie ‘wonen’. In de wijde omgeving van het projectgebied komen daarnaast maatschappelijke functies voor: te weten een apotheek, huisartsenpraktijk en een zorgaccommodatie de ‘Oldenhove’. De bebouwing langs de doorgaande wegen wordt onder meer gevormd door woonbebouwing. De oorspronkelijk lintbebouwing van begin twintigste eeuw is nog op enkele plekken in het lint te herkennen. Ook de karakteristieke jaren dertig woningen manifesteren zich nog op enkele plaatsen in het lint. Door nieuwbouw en functieveranderingen stamt ook veel bebouwing uit latere tijden.

De bebouwing is aanwezig in de vorm van vrijstaande woningen, twee-ondereen-kapwoningen, maar ook rijenbouw.

Op de locatie is momenteel één woning aanwezig, met daarbij enkele bijgebouwen. Verder is er erfverharding aanwezig welke in gebruik is als zijnde de oprit van het perceel. De overige perceel oppervlakte wordt ingenomen door gras, welke in gebruik is als zijnde tuin. Aan de noordoostzijde bevinden zich enkele karakteristieke bomen die beeldbepalend zijn voor de Lutterstraat. De locatie wordt begrensd door een groenperceel aan de noordzijde, de Lutterstraat aan de oostzijde, de Irisstraat aan de zuidzijde en een woonperceel aan de westzijde. In figuur 2.2 is een straatbeeld vanuit de lucht vanaf de kant van de Irisstraat weergegeven. In figuur 2.3 is een straatbeeld vanuit de lucht vanaf de kant van de Lutterstraat weergegeven. In figuur 2.4 is tevens een straatbeeld vanuit de lucht vanaf de kant van de Lutterstraat weergegeven.



Figuur 2.2 Straatbeeld van het projectgebied (Bron: gemeentelijke foto)





Figuur 2.3 Straatbeeld van het projectgebied (Bron: gemeentelijke foto)



Figuur 2.4 Straatbeeld van het projectgebied (Bron: gemeentelijke foto)

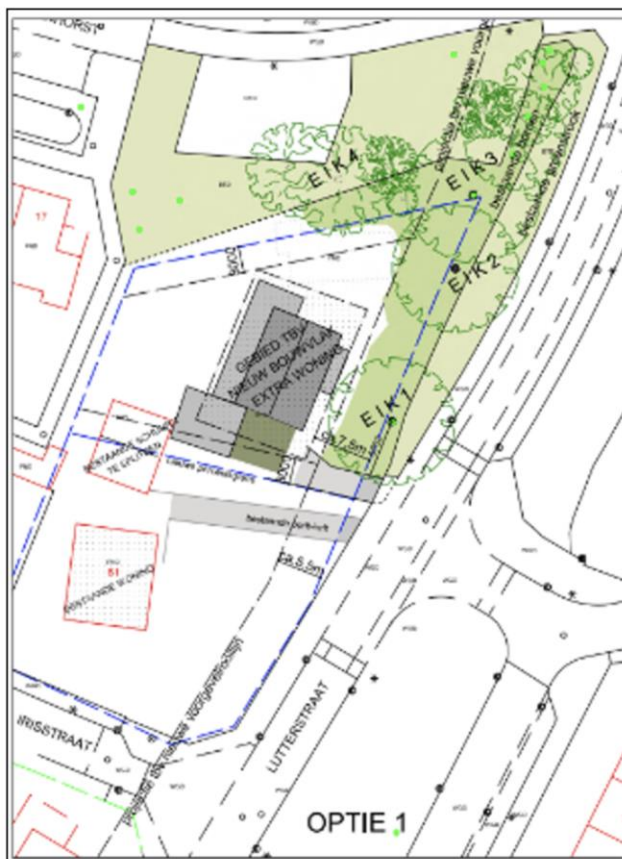
## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de historische kenmerken van de omgeving van het projectgebied en op de huidige situatie in het projectgebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Planbeschrijving

Het concrete plan betreft de bouw van een extra woning ten noordoosten van de bestaande woningen aan de Lutterstraat 61. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan voor deze extra woning. Dit concrete plan zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen (2<sup>e</sup> fase) worden opgesteld. De 1<sup>e</sup> fase betreft het afwijken van het bestemmingsplan op het perceel Lutterstraat 61 te Losser. Om de nieuwe bebouwing goed te laten opgaan in de omliggende bebouwingsstructuren, is het van belang dat de schaal en maat van de nieuwe bebouwing aansluit bij de maat van omliggende bebouwing. De nieuwe bebouwing moet qua massa, ritmiek en schaal aansluiten bij de omliggende bebouwing. De woning zal worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Lutterstraat.

Getracht wordt om de aanwezige houtwal/bomenrij te behouden, bij de werkzaamheden en situering van de woning is dan ook rekening gehouden met de aanwezigheid van deze houtwal/bomenrij, dit is weergegeven door middel van een tekening, te vinden in figuur 3.1. De nieuwe woning mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en moet worden voorzien van een kap. In onderstaand figuur is de rooilijn en het bouwvlak aangegeven. Tevens wordt opgemerkt dat de bestaande schuur, welke op het midden van de percelen ligt, gesplitst zal worden.



Figuur 3.1 Schets van het bouwvlak (Bron: Schaepeers Bouwontwerp & Advies)

De regels voor de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan “Losser Dorp” zijn op deze locatie van toepassing. Bij het toekomstige bouwplan wordt een ontwerp uitgewerkt wat naar aard en inhoud aansluit bij de bouwregels van het eerder genoemde en geldende bestemmingsplan.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 137 (oktober 2012) opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en een minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

### 3.2.2 Uitwerking

#### 3.2.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het projectgebied wordt 1 extra vrijstaande, grondgebonden woning mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'Woningen'. Binnen de hoofdgroep 'wonen' zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van 'Koop, vrijstaand'.
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Losser, bron: CBS).
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Voornoemde uitgangspunten leveren de volgende gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie op:

	<b>Koop, vrijstaand</b> Gemiddeld (per woning)
Parkeerbehoefte	2.3
Verkeersgeneratie	8.2

#### 3.2.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal wordt binnen de begrenzing van het projectgebied 1 extra vrijstaande woning gerealiseerd. Dit levert per woning een totale parkeerbehoefte van (afgerond) **2** parkeerplaatsen. In totaal moeten er 4 parkeerplekken beschikbaar zijn. Op beide percelen (na afsplitsing) is voldoende ruimte beschikbaar voor een dergelijk aantal parkeerplaatsen.

#### 3.2.2.3 Berekening verkeersgeneratie

De nieuwe woonkavel levert een totale verkeersgeneratie op van (afgerond) **8** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Deze zeer beperkte toename brengt geen onevenredige verkeersdruk met zich mee. De Lutterstraat en Irisstraat zijn van voldoende capaciteit om de geringe toename aan verkeersbewegingen op te kunnen vangen.

#### 3.2.2.4 Ontsluiting

De nieuwe woning wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit op de Lutterstraat. Er wordt een overzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd, waarmee verkeersonveilige situaties worden voorkomen. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar is tegen de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling.

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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 IJsselvedtdelta (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) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (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 belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in

het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van zeven woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077). Gelet op deze uitspraak is voorliggende ontwikkeling - waarbij één woning wordt gerealiseerd - niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan om deze reden achterwege blijven.

#### 4.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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; 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

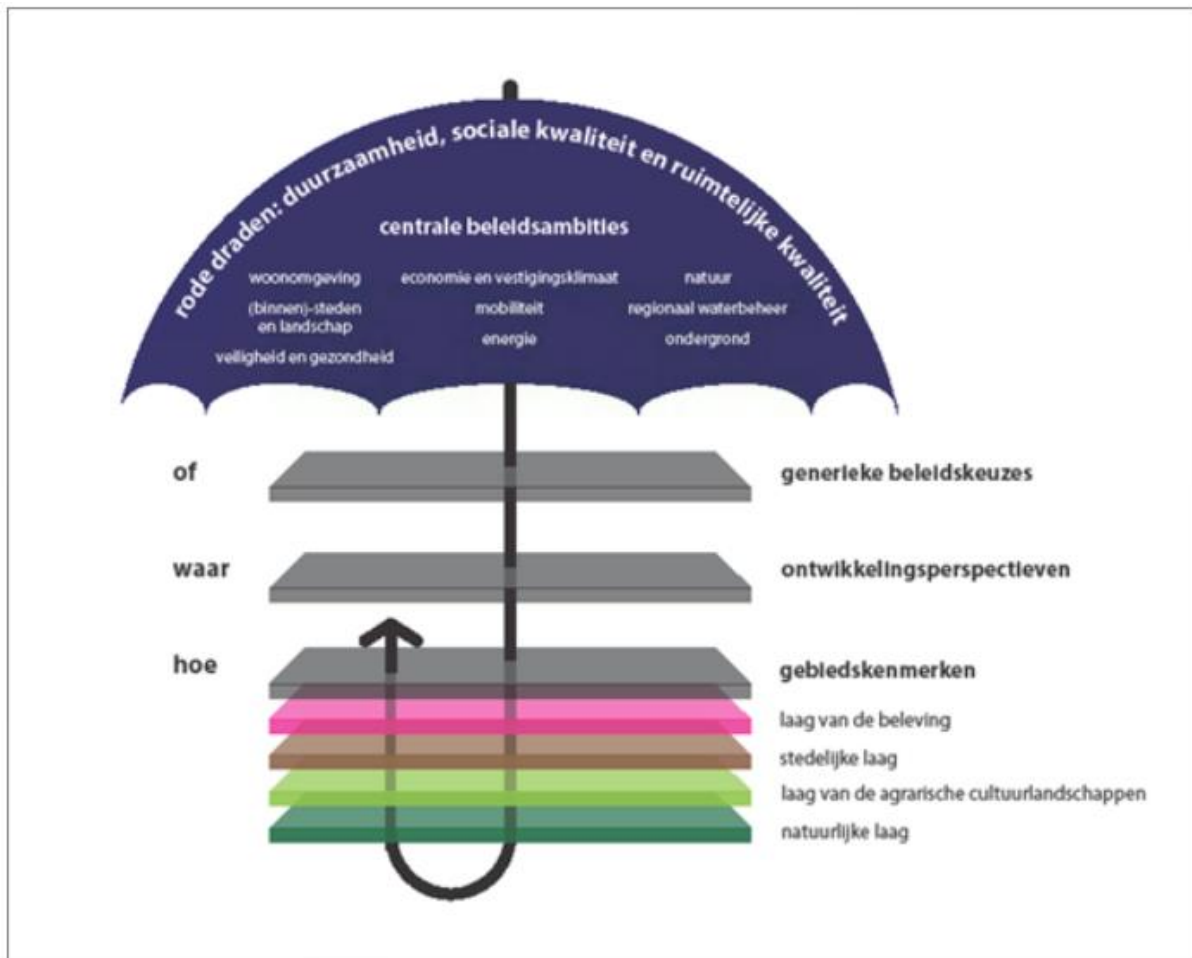
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden

te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

#### **4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

##### *4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase “Of - generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

#### **Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

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

#### **Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel**

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling, waarop de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het projectgebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het projectgebied met woningbouw



vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het de voorliggende ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

**Artikel 2.2.2: Nieuwe woningbouwlocaties**

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

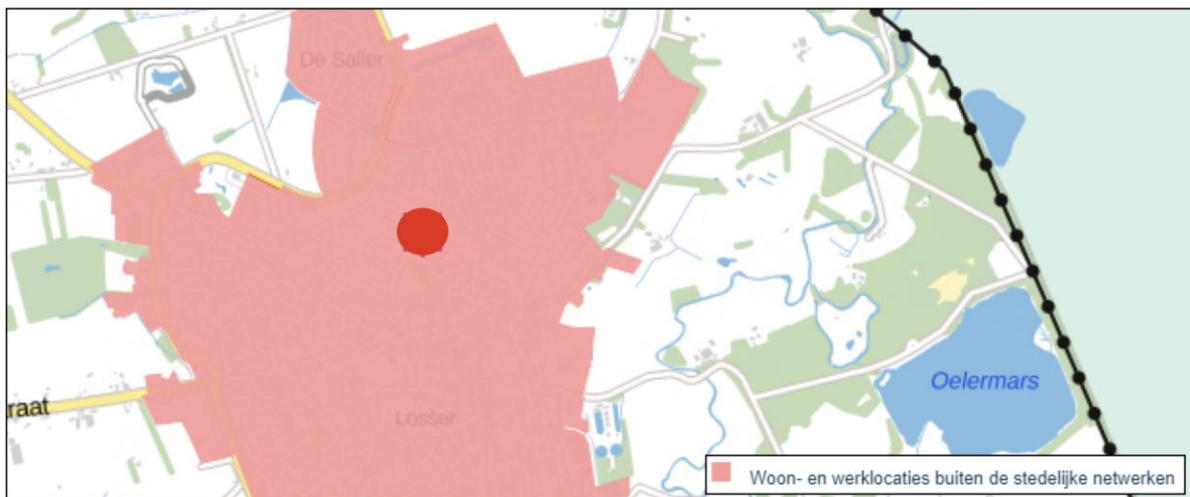
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ‘Woonvisie Losser 2016 en verder’ geeft het gemeentelijk woningbouwbeleid en het woningbouwprogramma weer. Het college heeft hier op 2 mei 2017 mee ingestemd. De begin 2017 gemaakte regionale afspraken over de woningbouwprogrammering vormen hierin een belangrijk kader. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid.

De gemeente Losser heeft op 18 juli 2017 een principeakkoord gegeven op het voorliggende plan voor de bouw van 1 woning (kenmerk 17.0018811). Hierbij is de geldende Woonvisie in overweging genomen, geconcludeerd is dat de bouw van de woning past binnen de gemaakte woonafspraken tussen de gemeente en de provincie. In verband hiermee is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke omgeving’. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het

watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven*

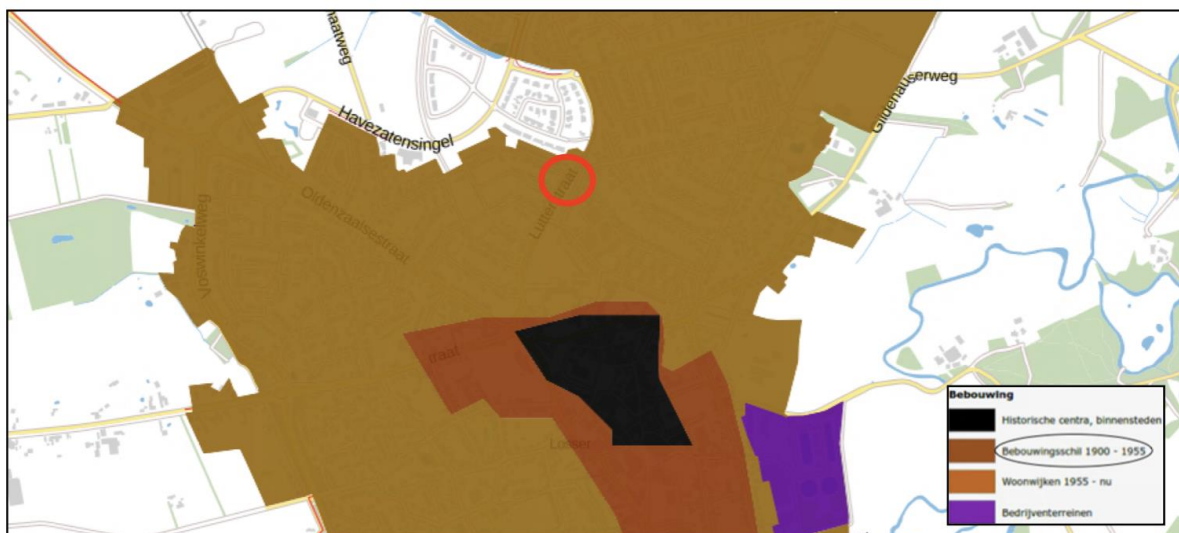
Binnen gebieden met een dergelijk ontwikkelingsperspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In dit geval wordt een binnenstedelijke locatie ontwikkeld met woningbouw. Door de ontwikkeling wordt op een inbreidingslocatie voorzien in een deel van de woningbouwbehoefte in de kern Losser. Van ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geenszins sprake. De nieuwe woning gaat goed op in de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### *4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het projectgebied. Daarnaast heeft de locatie op de gebiedskenmerkenkaart van “de laag van de beleving” geen bijzondere eigenschappen. Toetsing aan de ‘laag van de beleving’ kan daarom ook buiten beschouwing worden gelaten

#### 1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 - 1955”. In figuur 4.3 is dat aangegeven. Het projectgebied aangegeven met een rode ster.



Figuur 4.3 De “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

#### **“Bebouwingsschil 1900 - 1955”**

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

In het voorliggende geval wordt op een inbreidingslocatie, die op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als ‘bestaand bebouwd gebied’, een nieuwe woning gerealiseerd. De bouwmogelijkheden ter plaatse van omliggende percelen zijn ook op de nieuwe woning van toepassing. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van de kern en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting op de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat de invulling van de locatie in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de ‘Stedelijke laag’.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de belangrijkste en relevante gemeentelijke beleidsstukken in willekeurige volgorde behandeld.

#### **4.3.1 Woonvisie Losser 2016 en verder**

##### 4.3.1.1 Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 11 oktober 2016 de Woonvisie Losser 2016 en verder vastgesteld. In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kies ervoor om (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing).

##### 4.3.1.2 Visie en ambities

De visie en ambities van de gemeente Losser zijn uitgesplitst in vijf punten, te weten:

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

##### 4.3.1.3 Herijking woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Elke twee jaar wordt in regioverband bepaald hoe de balans tussen vraag en aanbod er uitziet en bepaald de gemeente op basis daarvan haar strategie. Om een goede afstemming tussen nieuwe of gewijzigde plannen te maken hanteert de gemeente een afwegingskader, bestaande uit drie onderdelen:

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

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Losser 2016 en verder

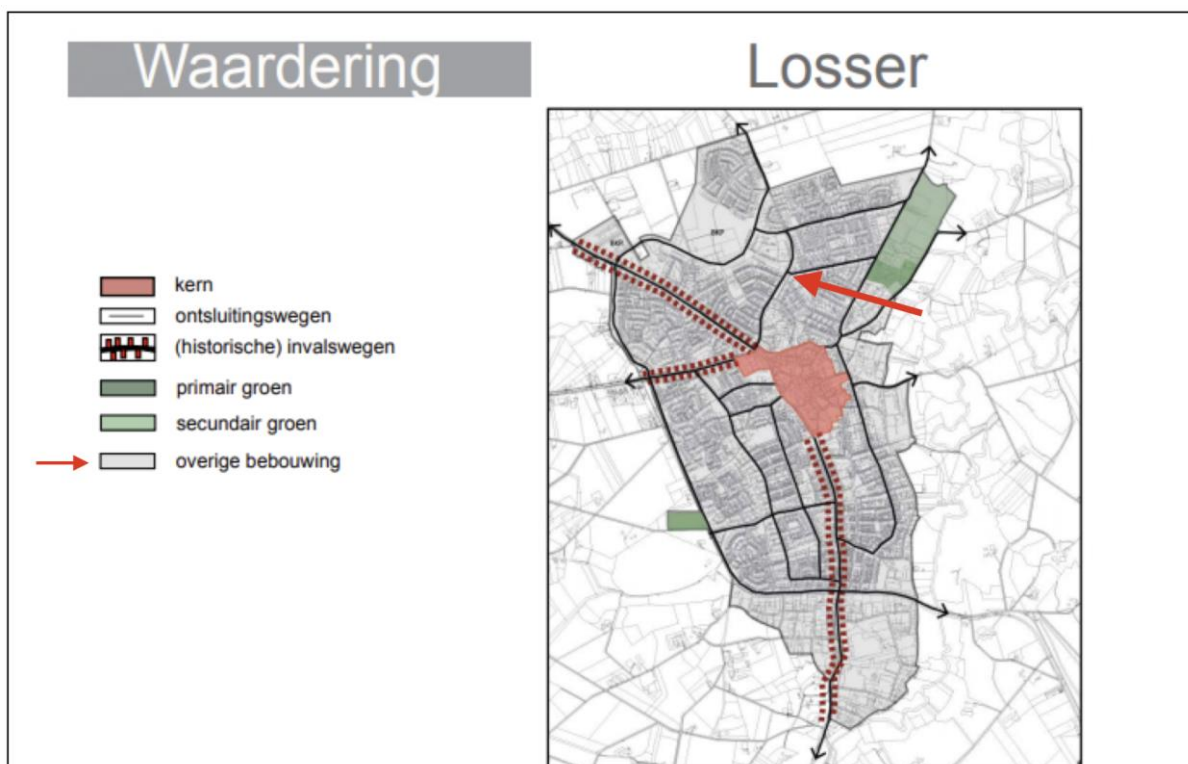
De gemeente Losser streeft er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied. Daarnaast geldt voor de kern Losser dat het accent ligt op de doelgroepen ‘gezinnen’ en ‘ouderen’. De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling betreft de bouw van een woning, waarbij gebouwd wordt voor de eigen woningbehoefte in Losser. Tevens is deze woning uitermate geschikt voor gezinnen en wordt het ook levensloopbestendig gebouwd en uitgevoerd waarmee het ook geschikt is voor ‘ouderen’.

Gezien vorenstaande, het feit dat er gebouwd wordt op een inbreidingslocatie en voldaan wordt aan het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik, kan gesteld worden dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling een bescheiden bijdrage levert aan het woningbouwprogramma. Het initiatief is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van ‘Wonen’, zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

### 4.3.2 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

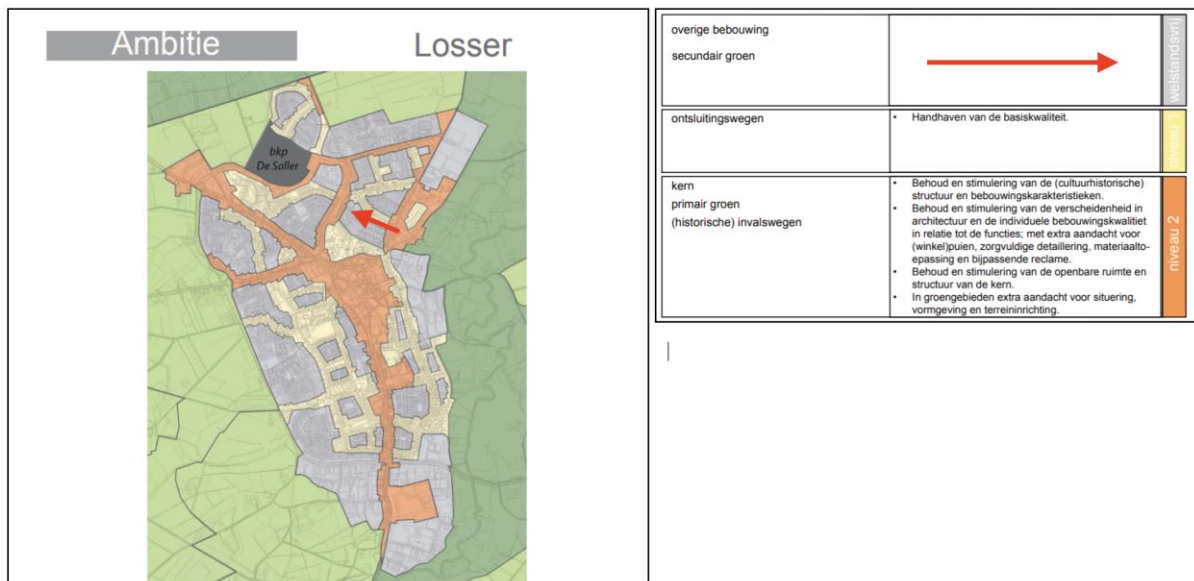
#### 4.3.2.1 Inleiding

Op 15 oktober 2013 is de “Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit” vastgesteld. De oude welstandsnota was namelijk na negen jaar oud aan vervanging toe. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. De rode draad in de nieuwe nota is om het welstandbeleid los te laten en te versoepelen in gebieden waar het kan, en het beleid te hanteren in gebieden waar het moet. Het grondgebied van de gemeente Losser is in de nieuwe nota ingedeeld in welstandsvrije gedeeltes in de kernen en twee toetsniveaus van welstand, te weten: kwaliteitsniveau 1 en kwaliteitsniveau 2. Het projectgebied is aangemerkt als ‘Overige bebouwing’, welke welstandsvrij zijn.



Figuur 4.4

Deelgebied ‘Overige bebouwing’ (Bron: gemeente Losser)



Figuur 4.5 Welstandsvrij gebied (Bron: gemeente Losser)

#### 4.3.2.2 Overige bebouwing en welstandsvrije gebieden

De bedrijventerreinen en de gebieden met een woonfunctie tussen de invalswegen zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Losser. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en bedrijventerreinen varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden.

Bij het welstandsregime ‘welstandsvrij’ zijn geen welstandseisen opgesteld. Bouwplannen in deze gebieden worden niet beoordeeld op basis van welstand. Ook vindt in dit gebied geen handhaving plaats op buitensporigheden. De excessenregeling is daarom voor het regime ‘welstandsvrij’ niet van toepassing.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

Het projectgebied is gelegen in een ‘welstandsvrij’ gebied. Nadere toetsing aan de welstandsnota kan dan ook achterwege blijven.

#### 4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders.

## Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

### 5.1 Algemeen

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing 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.

In het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

### 5.2 Geluid

#### 5.2.1 Wettelijk kader

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

#### 5.2.2 Railverkeers- en industrielawaai

Railverkeers- en industrielawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Spoorwegen zijn gelegen op grote afstand en in de nabijheid van het projectgebied is geen geluidsgezoneerd bedrijventerrein aanwezig.

#### 5.2.3 Luchtvaartlawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen de geluidscontour van luchthaven Twente.

#### 5.2.4 Wegverkeerslawaai

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 wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geplande woning ligt in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Lutterstraat. De Irisstraat is een 30 km/uur weg en ligt op minimaal 45 meter uit de woning waardoor de geluidbelasting net relevant is (<<48 dB).

Bijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze onderbouwing.

De geluidbelasting LDEN bedraagt maximaal 53 dB op de gevel van de woning op de grens van het bouwvlak op 18 meter uit de as van de Lutterstraat en is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in stedelijk gebied wordt niet overschreden.

Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria. De maatregelen die voor de woning getroffen dient te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De maatregelen aan de gevels zijn het meest doelmatig. Er wordt een hogere waarde aangevraagd van 53 dB ten gevolge van verkeerslawaaï op de Lutterstraat.

De woning heeft een geluidluwe achtergevel en buitenruimte waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

### 5.2.5 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

## 5.3 Bodemkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

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

Kruse Groep heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Hierna zijn de resultaten en conclusies voortkomend uit de onderzoeken opgenomen. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze onderbouwing.

### 5.3.2 Situatie projectgebied

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

- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en zink.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de rapportage. De ondergrond is niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

## 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).

#### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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.

### 5.4.2 Situatie projectgebied

Het project betreft de bouw van één woning. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### 5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.



## 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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

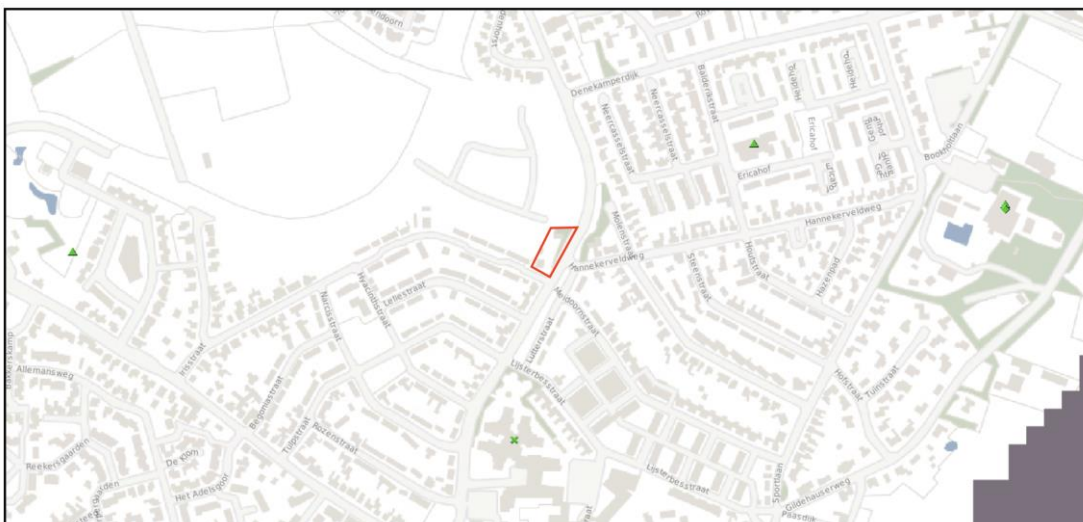
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

### 5.5.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- 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.

### 5.5.3 Conclusie

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen risicobronnen gelegen. Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

## 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 projectgebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk:

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

5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.6.2 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een vrijstaande woning op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Losser. Zoals hiervoor aangegeven 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).

#### Interne werking

Hierbij gaat het vooral 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 woning. Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, het initiatief brengt dan ook geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### Externe werking

Hierbij gaat het om de vraag of een nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Een woning wordt aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het projectgebied komen enkel woningen voor. In de nabije omgeving komt één functie voor die in dit kader van belang is, te weten een verzorgingstehuis. In figuur 5.2 is deze functie op een overzichtskaart weergegeven doormiddel van een witte ster met een zwarte omlijsting.



Figuur 5.2 Kaartbeeld functie in de omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

**Ad 1 (Witte ster met de zwarte rand):** Een verzorgingstehuis ( De Oldenhove) wordt in de VNG-brochure getypeerd als ‘verzorgingstehuis’ (milieucategorie 2) met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand van de toekomstige gevel van de meest nabijgelegen woning tot aan de rand van het bestemmingsvlak

waarbinnen de sociale werkvoorziening mogelijk is, bedraagt 130 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de aan te houden richtafstand.

### 5.6.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.7 Ecologie

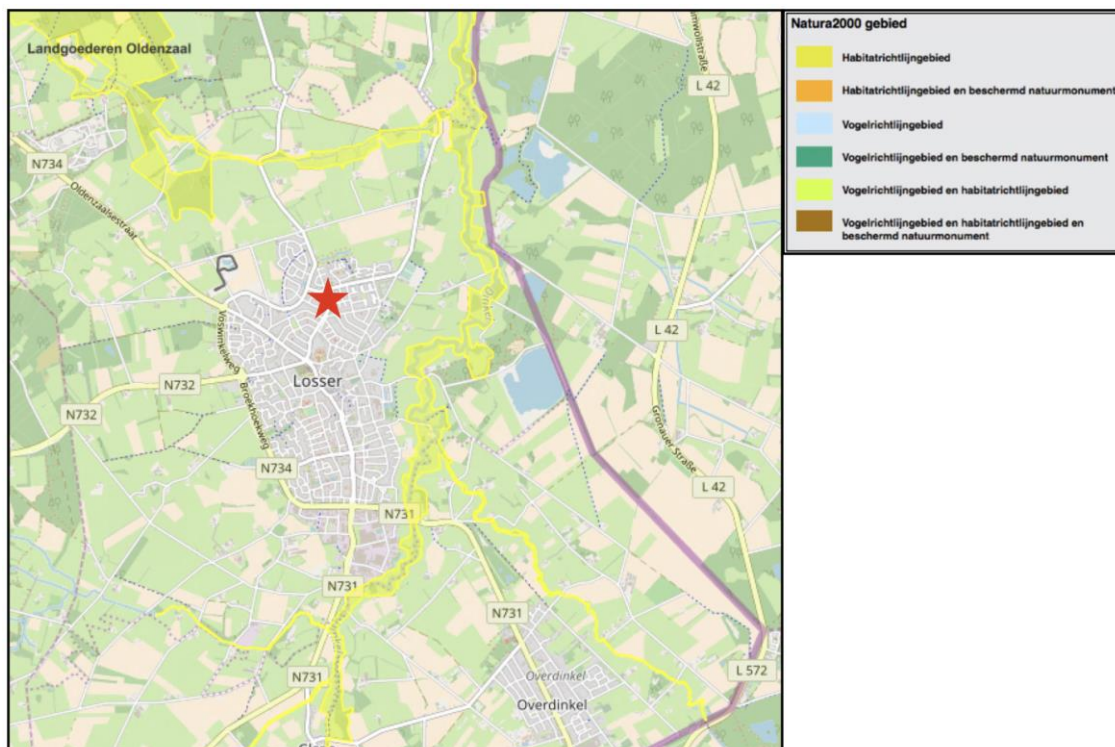
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.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

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rondom projecten die gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 800 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Dinkelland’. In figuur 5.3 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de grote afstand tot aan dit Natura 2000-gebied, de aard van de ontwikkeling, de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwing en infrastructuur) en de ligging in een binnenstedelijke locatie wordt gesteld dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op het Natura-2000 gebied.

### 5.7.1.2 Nederlands Natuur Netwerk

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

De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van de Nederlands Natuur Netwerk is gelegen op een afstand van circa 800 meter. Gezien de invulling van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling in een binnenstedelijk locatie betreft, zijn er geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN te verwachten.

### 5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet Natuurbescherming 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. Door Natuurbank Overijssel is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hierna opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze onderbouwing.

Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten en beschermd (natuur)gebied op voorhand niet uit te sluiten zijn, heeft een medewerker van Natuurbank Overijssel een veldbiologisch onderzoek uitgevoerd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten (vooraf) in beeld te brengen.

Het onderzoeksgebied is op 11 juli 2018 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren, beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Het projectgebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in het projectgebied en bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie. Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het projectgebied. Van de vogelsoorten die in het projectgebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten. In het kader van de zorgplicht dienen de werkzaamheden afgestemd te worden op de ecologie van grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

### 5.7.3 Conclusie

De Wet Natuurbescherming vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

## 5.8 Archeologie & cultuurhistorie

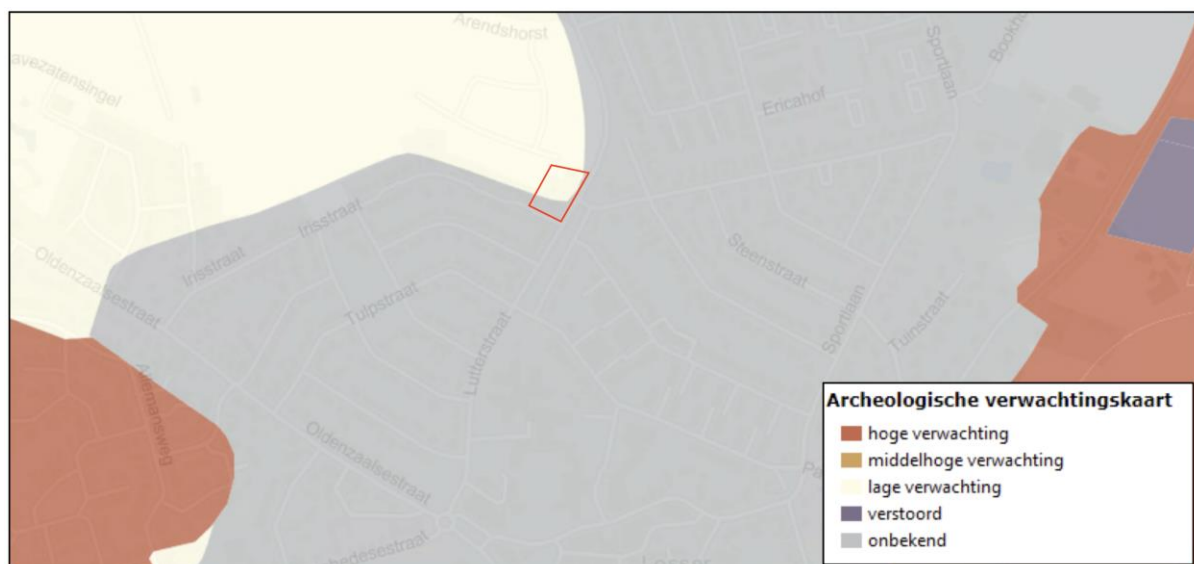
### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Losser beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart, maar deze geeft alleen de verwachting aan voor gronden in het buitengebied. Daarom is de provinciale verwachtingskaart geraadpleegd. In figuur 5.4 is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Figuur 5.4 Archeologische verwachtingskaart Atlas van Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de archeologische verwachtingskaart van de provincie Overijssel blijkt dat het projectgebied deels een onbekende (ongekarteerde) archeologische verwachtingswaarde heeft en tevens deels een lage verwachtingswaarde heeft. Gezien het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, waarbij sprake is van een beperkte ingreep in de bodem, wordt gesteld dat kan worden afgezien van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) een meldingsplicht op basis van de Erfgoedwet geldt.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas van Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

#### **5.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorische waarden aan de orde, hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering.

## **Hoofdstuk 6 Waterparagraaf**

### **6.1 Vigerend beleid**

#### **6.1.1 Europees beleid**

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

#### **6.1.2 Rijksbeleid**

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

#### **6.1.3 Provinciaal beleid**

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

#### **6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen**

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

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

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

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat er de korte procedure van toepassing is en de standaard waterparagraaf. Het watertoetsresultaat ‘standaard waterparagraaf, korte procedure’ is opgenomen in bijlage 4 van deze onderbouwing. Het afvalwater zal via het riool worden afgevoerd, en het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen. Het zal tevens daar worden geïnfiltreerd.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Tevens is het gemeentelijke waterbeleid van toepassing bij dit plan. Het gemeentelijke beleid is opgenomen in het GRP 2018-2022, hierin staat dan nieuw stedelijk gebied klimaat bestending en water neutraal ontworpen moet worden.

Het waterneutraal ontwerpen betekend dat er niet meer water wordt afgevoerd dan in de natuurlijke situatie ( voor de ontwikkeling). De richtlijn voor de maximum afvoer is 1,6 liter/seconde per hectare. Om dit te bereiken zal er een waterberging nodig zijn binnen het plangebied. De benodigde omvang van de berging wordt bepaald door de grootte van het verharde oppervlak (dak en verharding).

#### *Concreet het plan aan de Lutterstraat 61*

Voor de afvoer van vuilwater zal er een aanvraag gedaan worden voor het verkrijgen van een riooluitlegger.

Voor de afvoer van regenwater moeten de bewoners, waar het redelijkerwijs mogelijk is, zelf voor het hemelwater (gaan) zorgen. Dit is momenteel (nog) niet mogelijk.

Het is ook mogelijk dat de gemeente voor afvoer van het hemelwater zorgt, dit is afhankelijk van onder andere het bouwjaar van de verhardingen en de bouwwerken en van het soort riolering.



Er zijn 3 situaties:

1. De gemeente zorgt voor het regenwater, vanaf de perceelgrens;
2. Bewoner / eigenaar verwerkt zelf al het hemelwater van het perceel.
3. Bewoner / eigenaar) verwerkt zelf kleine buien en het eerste deel van grote buien. De piek van grote buien mag overlopen naar de openbare weg, mits de berging op eigen terrein groot genoeg is en goed werkt.

Voor de ontwikkeling aan de Lutterstraat 61 geldt dat het regenwater in eerste instantie op eigen terrein verwerkt zal gaan worden, waarna het overtollige regenwater zal overlopen naar de openbare ruimte (dit zal bovengronds worden aangeboden).

## Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak & zienswijzen

### 8.1 Vooroverleg

#### 8.1.1 Het Rijk

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

#### 8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Geconstateerd is in het hoofdstuk ‘Gemeentelijk beleid’, dat de ontwikkeling aansluit bij de contingenten zoals genoemd in de woonvisie. Gelet op de aard en omvang van het initiatief wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht, en kan dan ook achterwege blijven.

Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Geconstateerd is in het hoofdstuk ‘Gemeentelijk beleid’, dat de ontwikkeling aansluit bij de contingenten zoals genoemd in de woonvisie. Vooroverleg kan dan ook achterwege blijven.

#### 8.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) (d.d. 10 juli 2018). De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de ‘korte procedure’. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze onderbouwing. Nader overleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

### 8.2 Inspraak en zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt voor eenieder voor een periode van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegd. In deze perioden kunnen er zienswijzen ingebracht worden.

## **Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing**

**Bijlage 1**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Quickscan Flora en Fauna**

**Bijlage 4      Standaard waterparagraaf**



