

## Ruimtelijke onderbouwing **Dinkelstaete, Losser**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Ruimtelijke onderbouwing  
Dinkelstaete, Losser*

Gemeente: Losser  
Plannaam: Dinkelstaete, Losser  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing  
Status: Definitief  
Datum: December 2019



Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING .....	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED .....	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER .....	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE .....	7
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	10
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>12</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	20
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>24</b>
5.1	GELUID .....	24
5.2	BODEMKWALITEIT .....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	28
5.6	ECOLOGIE .....	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	33
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	34
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>35</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	35
6.2	WATERPARAGRAAF .....	36
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>37</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG .....</b>	<b>38</b>
8.1	VOOROVERLEG .....	38
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b>	<b>39</b>	
BIJLAGE 1	PARKEERMEMO .....	40
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK .....	41
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTBODEMONDERZOEK .....	42
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK .....	43
BIJLAGE 5	AANMELDNOTITIE BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	43
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	44

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het braakliggende perceel aan de Lutterstraat 1 te Losser. Voor dit perceel is op 17 december 2013 een bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex (15 appartementen), een en ander met bijbehorende voorzieningen. Het appartementencomplex is echter nooit gerealiseerd en de gronden zijn van eigenaar gewisseld.

De nieuwe eigenaar (hierna initiatiefnemer) heeft voor het projectgebied een nieuw bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan voorziet eveneens in het realiseren van een appartementencomplex, echter is de vormgeving van het gebouw gewijzigd en het aantal woningen verhoogd naar 22.

Vorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Losser dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat-Lutterstraat", aangezien het appartementencomplex in beperkte mate buiten de huidige bestemmings- en bouwgrenzen valt en het beoogde aantal woningen (22) niet is toegestaan.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt op de hoek Lutterstraat-Oldenzaalsestraat te Losser, op korte afstand van het centrumgebied. Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Losser, sectie H, nummer 9900. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving en in Losser weergegeven.

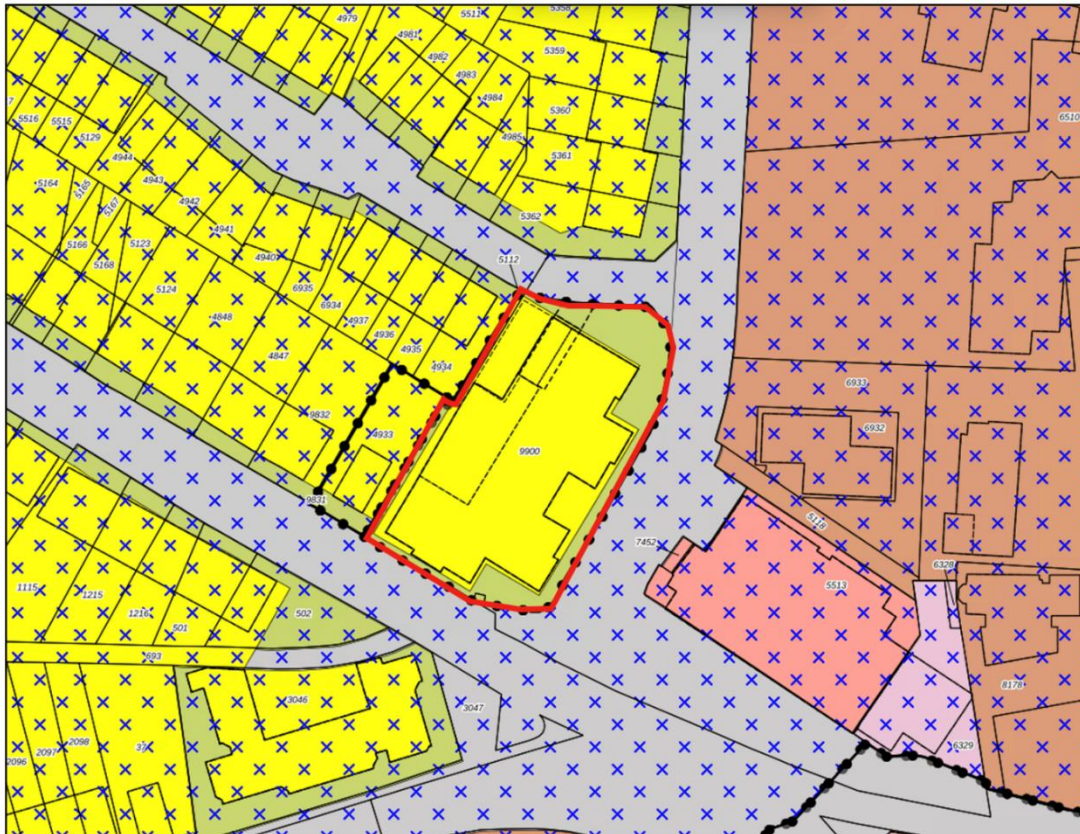


Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte de directe omgeving en in Losser (Bron: PDOK)

## 1.3 Huidig planologisch regime

### 1.3.1 Algemeen

De locatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Losser dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat-Lutterstraat", vastgesteld door de gemeenteraad van Losser op 17 december 2013. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3.2 Bestemmingen

De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is de woonbestemming gedeeltelijk voorzien van (maatvoerings)aanduidingen, waaronder de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - inritconstructie' en 'gestapeld'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen. Tevens mogen er (ondergrondse)parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat een inritconstructie ter ontsluiting van een parkeerkelder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inritconstructie' is toegestaan. Daarnaast geldt op basis van de bouwregels onder meer dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan en het aantal woningen niet meer dan 15 mag bedragen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Een inritconstructie ter ontsluiting van een parkeerkelder is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inritconstructie' toegestaan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende



bestemming Wonen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een ander met inachtneming van de aangegeven maatvoering.

### 1.3.3 Strijdigheid

Het appartementencomplex is gedeeltelijk buiten de bestemmingsvlak 'Wonen' en het bouwvlak gelegen. Daarnaast worden er in totaal 22 woningen gebouwd. Op vorenstaande onderdelen voldoet het voornemen niet aan het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Losser is voornemens het plan mogelijk te maken door met een uitgebreide omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project 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. 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 5.7.
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 weergave van de historische en huidige situatie ter plaatse van het projectgebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische en huidige situatie in het projectgebied en de omgeving.

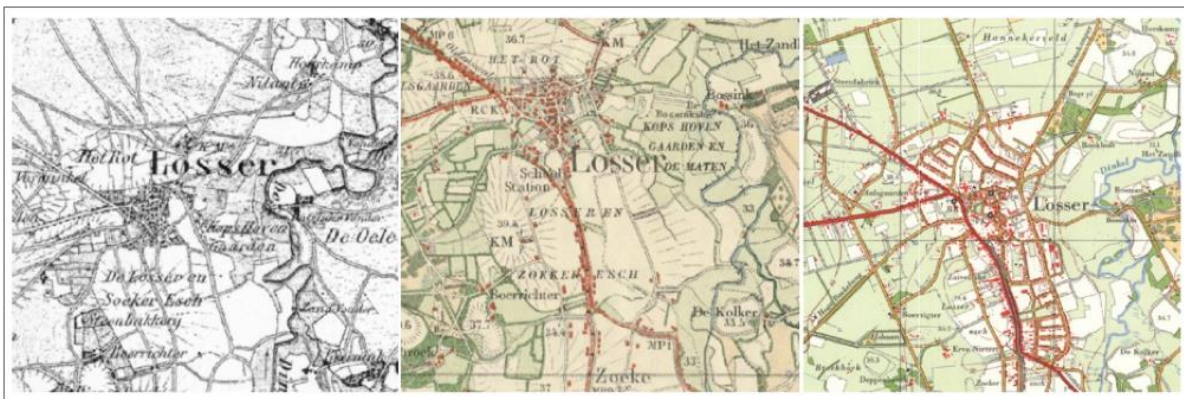
### 2.1 Historische ontwikkeling Losser

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). Het projectgebied is gelegen op een kruispunt waar twee historische invalswegen samenkomen, te weten de Oldenzaalsestraat en de Lutterstraat.



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

### 2.2 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de Lutterstraat 1 te Losser, in de schil rondom het centrumgebied. Het projectgebied wordt aan de westzijde begrensd door woonpercelen, aan de noordzijde door de Rozenstraat, aan de oostzijde door de Lutterstraat en aan de zuidzijde door de Oldenzaalsestraat. Vanuit functioneel oogpunt is de omgeving overwegend woongebied, aan de oostzijde bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen en het centrumgebied van Losser.

In afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn respectievelijk een luchtfoto en straatbeeld opgenomen met daarin weergegeven de huidige situatie in het projectgebied.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie in het projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie in het projectgebied (Bron: Google streetview)

De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt circa 2.470 m<sup>2</sup>. Er is geen sprake van bebouwing of beplanting in het projectgebied. Het betreft een braakliggend terrein op een prominente binnenstedelijke zichtlocatie.



## HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

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

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om binnen het projectgebied een appartementencomplex met 22 appartementen te realiseren, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Het appartementencomplex wordt georiënteerd op de Lutterstraat en heeft aan deze zijde de hoofdentree. Het gebouw bestaat uit twee tot vier bouwlagen en kent hierdoor een gevarieerde bouwhoogte van circa 6,5 tot 12,5 meter (exclusief ondergeschikte bouwdelen).

De appartementen zijn voorzien in alle bouwlagen, waarbij op de begane grond en de tweede verdieping 6 appartementen zijn voorzien. Op de eerste en derde verdieping zijn respectievelijk 8 en 2 appartementen beoogd. De appartementen krijgen allen een terras (begane grond) of balkon/dakterras (verdiepingen). De appartementen op de verdiepingen zijn te bereiken via het trappenhuis of per lift en zijn levensloopbestendig. Het gaat om koopappartementen met een gebruiksoppervlak van 85 m<sup>2</sup> tot 144 m<sup>2</sup>, in het midden- en hoge segment. De appartementen zijn vanwege de ligging, omvang en toegankelijkheid (lift) met name geschikt zijn voor senioren. De bergingen zijn voorzien op de begane grond.

Bij het appartementencomplex wordt een parkeervoorziening aangelegd met 26 parkeerplaatsen, welke ontsloten zal worden via de Rozenstraat. Tot slot wordt op de perceelsgrens langs de Oldenzaalsestraat en de rotonde een haag aangeplant.

In afbeelding 3.1 is de inrichtingstekening van het projectgebied opgenomen. Afbeelding 3.2 omvat een gevelimpressie van de beoogde bebouwing.



Afbeelding 3.1 Inrichtingstekening (Bron: Beltman Architecten)



Afbeelding 3.2 Gevelimpressie nieuwbouw (Bron: Beltman Architecten)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor het bepalen van de parkeernormen en de daaraan gekoppelde wenselijke hoeveelheid parkeerplaatsen, wordt als basis de CROW publicatie 381 “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” toegepast. In CROW publicatie wordt een bandbreedte aangehouden voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

### 3.2.2 Parkeren

BJZ.nu heeft in voorliggend geval een parkeermemo opgesteld. Hierna zijn de resultaten uit de memo opgenomen. Voor de volledige memo wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Geconstateerd is dat het plan een parkeerbehoefte van 25 tot 42 parkeerplaatsen met zich mee brengt, uitgaande van de minimale en maximale parkeercijfers.

Op het terrein zelf worden 26 parkeerplaatsen aangelegd. Hoewel het aantal parkeerplaatsen zich aan de onderzijde van de bandbreedte begeeft, hoeft dat in de praktijk geen problemen op te leveren. De appartementen hebben namelijk ouderen als doelgroep. Deze doelgroep kiest er bewust voor om op loopafstand van de voorzieningen in het centrum te wonen. Dit brengt met zich mee dat een beperkt deel van de toekomstige bewoners géén en een beperkt deel van de bewoners twee auto's per huishouden hebben. Het overgrote deel van de bewoners zal beschikken over één auto per huishouden. Een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning is in dat verband aanvaardbaar. Dit geldt temeer nu de locatie is gelegen in het centrumgebied van de kern Losser. Uit een in juni 2017 gehouden parkeeronderzoek in het centrum van Losser blijkt dat de parkeerbalans nog enigszins ruimte biedt alvorens de maximaal acceptabele parkeerdruk van 85% wordt bereikt. Dit gegeven samen met het feit dat er in de directe omgeving ruimte aanwezig is voor parkeren van bezoekers en overloopparkeren zorgt ervoor dat er geen sprake is van een dusdanige vergroting van de parkeerdruk in de omgeving dat er ruimtelijke gezien problemen ontstaan.

### 3.2.3 Verkeer

Vanwege de hogere verkeerintensiteiten en de nabijheid van een rotonde is het niet wenselijk om een ontsluiting op de Oldenzaalsestraat of Lutterstraat te realiseren. De parkeervoorziening van het appartementencomplex wordt daarom ontsloten op de Rozenstraat. De Rozenstraat betreft een éénrichtingsweg van de Lutterstraat naar de Tulpstraat. Het eerste gedeelte van de Rozenstraat gezien vanaf de Lutterstraat, circa 38 meter, gaat tweerichtingsverkeer worden.

Uit de parkeermemo blijkt tevens dat de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan op een gemiddelde weekdag 155 verkeersbewegingen zal bedragen. De Rozenstraat en de andere omliggende straten kunnen deze beperkte toename van verkeersbewegingen veilig en eenvoudig afwikkelen.

Een extra ontsluiting op de Rozenstraat levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

#### **3.2.4 Conclusie**

Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat het plan met betrekking tot de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' geen belemmering oplevert.

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

##### 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.'

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling voorziet planologisch in het toevoegen van 7 woningen, immers het geldende bestemmingsplan staat reeds 15 woningen toe. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Overigens dient op basis van jurisprudentie wel de behoefte aangetoond te worden. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. 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 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);

- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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 ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

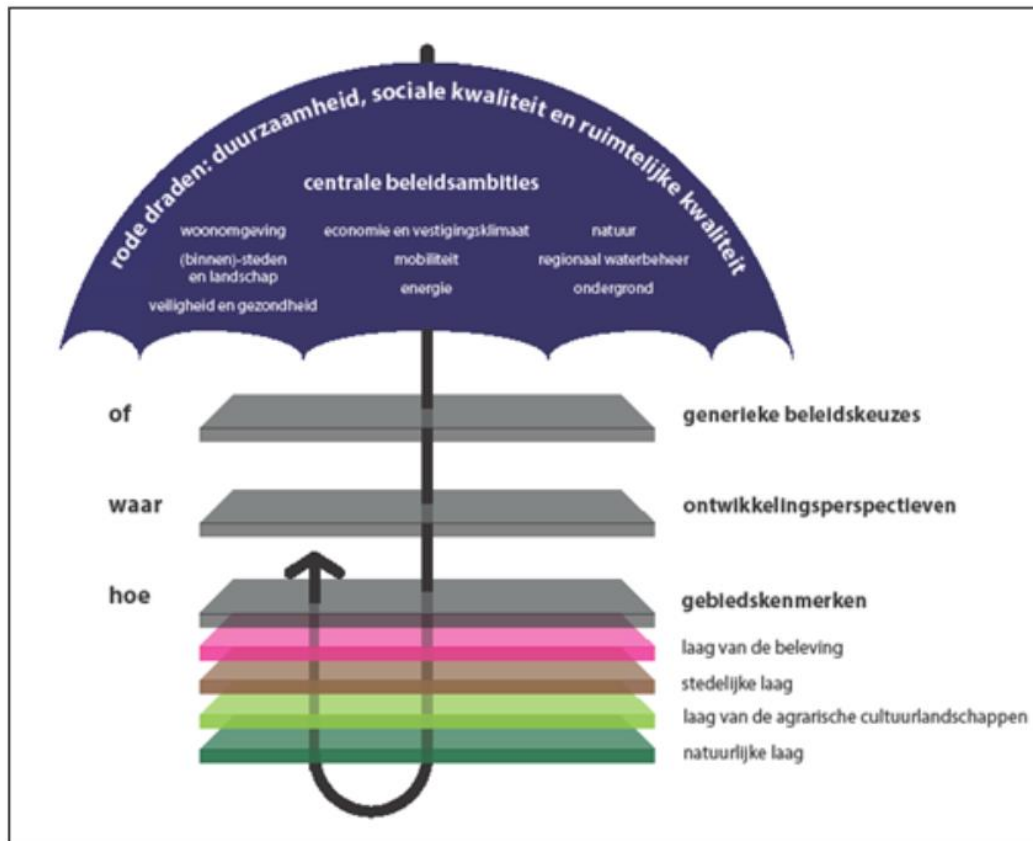
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen 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.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. 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 Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van 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 de 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 het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt op de betreffende artikelen ingegaan.

##### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
  - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
  - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

In voorliggend geval is sprake van nieuwbouw van een appartementencomplex binnen de kern Losser. Het perceel kent reeds een woon- en tuinbestemming en ter plaatse mogen al appartementen worden gerealiseerd. Oftewel ter plaatse van het projectgebied zijn planologisch dan ook reeds stedelijke functies toegestaan. Gelet op het vorenstaande is van een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.



#### Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

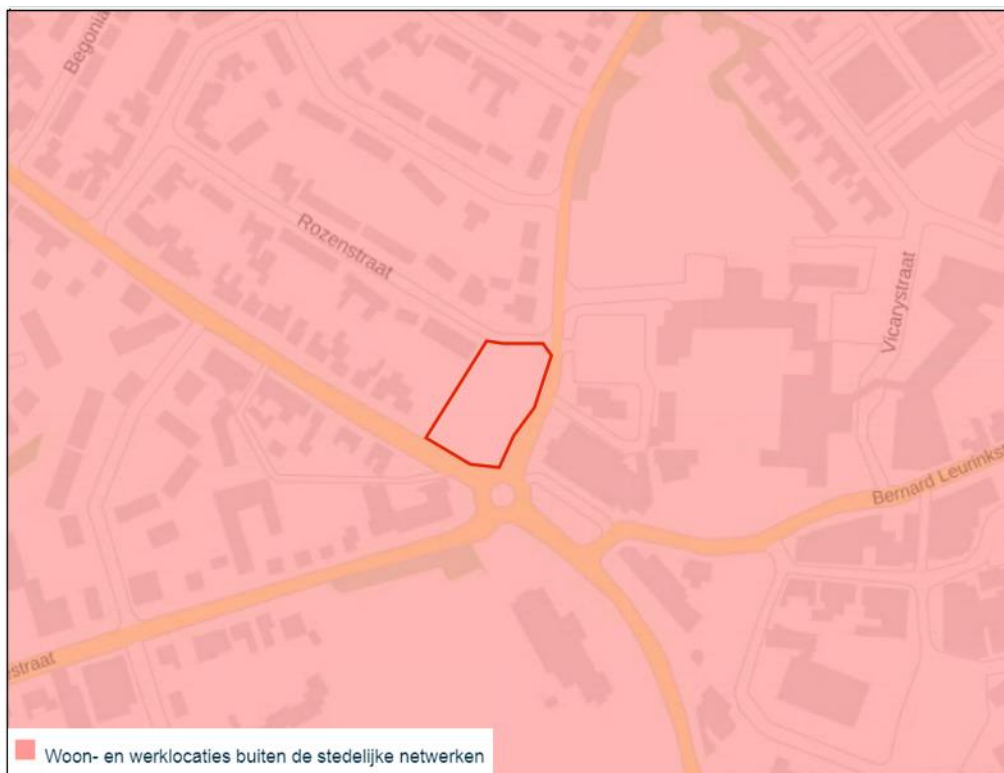
1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals 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 gemeenteraad heeft op 11 oktober 2016 de “Woonvisie Losser 2016 e.v.” vastgesteld. De Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente het rapport ‘Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser’ opgesteld. In het rapport, d.d. 29 mei 2019, is met name gekeken naar de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente tot 2040. Korthedshalve wordt verwezen naar subparagraaf 4.4.2 waar nader op de woonvisie en het recent uitgevoerde woononderzoek wordt ingegaan. Hier geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2

*Uitsnede 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 van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

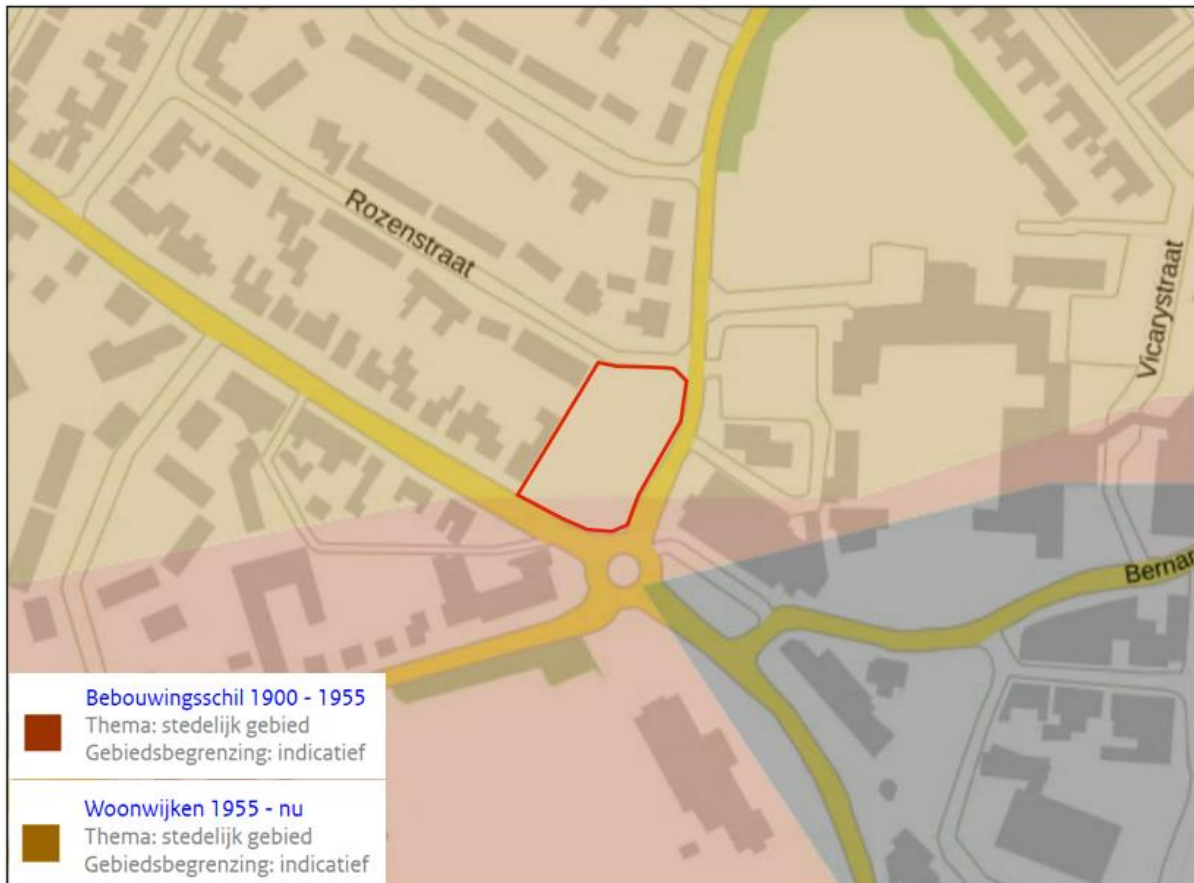
Voorliggend plan voorziet in een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat grenzend aan het centrumgebied van Losser. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.5 waar nader wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze prominente zichtlocatie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### *4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het projectgebied. Daarnaast wordt de "Laag van de beleving" buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het projectgebied van toepassing zijn.

#### De "Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het projectgebied ligt binnen de gebiedstypen "Bebouwingsschil 1900 -1955" en "Woonwijken 1955 -nu", dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Bebouwingsschil 1900 – 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

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. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

#### “Woonwijken 1955 – nu”

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

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

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

De ontwikkeling voegt zich qua maat en karakter in het grotere geheel van de kern en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze onderbouwing. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de specifieke stedenbouwkundige kenmerken in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling daarom passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

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

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in deze onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

#### **4.4.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025**

##### *4.4.1.1 Algemeen*

De toekomstvisie van de gemeente Losser ‘Samen schatbewaarders van de gemeente Losser’ is tot stand gekomen doordat de gemeente Losser samen met de partners uit de gemeente Losser na is gaan denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. Hierbij werd onder andere gedacht over voorzieningen en het bestuur van de gemeente. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die hierin worden benoemd.

##### *4.4.1.2 Thema’s*

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die zullen gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema’s, waarin elk thema een strategische doelstelling heeft. Het gaat hierbij om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.
2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling is het aspect wonen van belang.

#### Wonen

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.



#### 4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorliggend initiatief voorziet in het planologisch kader om een appartementencomplex binnen het projectgebied te realiseren. Het appartementencomplex bestaat uit 22 woningen en draagt bij aan de woningbouwdifferentiatie en levensloopbestendig bouwen in Losser. Tot slot zorgt het voornemen voor een stedenbouwkundige afronding van de prominente zichtlocatie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Losser 2025.

#### 4.4.2 Woonvisie Losser 2016 en verder

##### 4.4.2.1 Algemeen

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest 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.) De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

##### 4.4.2.2 Visie en ambities

In de woonvisie is de visie en ambitie uitgesplitst in een vijftal 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 duurzaamheid.

##### 4.4.2.3 Kwantitatief en kwalitatief kader woningbouw

De kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser wordt weergegeven in onderstaande tabel:

<b>Appartementen</b>	koop/huur	10%
<b>Rij- of hoekwoningen</b>	sociale huur	5%
<b>Rij- of hoekwoningen</b>	koop < € 150.000 t.b.v. starters	5%
<b>Tweekappers</b>	< € 200.000	15%
<b>Tweekappers</b>	€ 200.000 tot € 300.000	20%
<b>Vrijstaand</b>	> € 300.000	45%

Voor wat betreft het kwantitatief kader woningbouw is met name de Regionale Woonprogrammering (RWP) Twente van belang. In de RWP is vastgesteld wat de woonafspraken zijn in Twente. Het betreft een actualisatie waarin marktinzichten over woningvraag en aanbod zijn meegenomen. De RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de Ladder

Uit het RWP Twente blijkt dat in de gemeente Losser de harde plancapaciteit ruimte biedt aan 515 woningen. Met plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsplichten voorziet Losser in 65% tot 75% van de woningvraag voor de komende 10 jaar (2017 – 2026). Hierdoor is ruimte aanwezig in het programma voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren kunnen voordoen.

#### 4.4.2.4 Realistisch 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. Hiervoor is een afwegingskader woningbouw opgesteld. Dit afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

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

In geval van voorliggende ontwikkeling is het onderdeel 'beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan' van het afwegingskader het meest van belang. Binnen dit onderdeel zijn verschillende criteria voor beoordeling opgesteld:

- Inbreiding en vervanging/vernieuwing van bestaande woningen gaan voor uitbreiding;
- Variatie en kwaliteit: toevoegen wat er nog niet of onvoldoende is;
- Afronding lopend plan gaat voor nieuwe plan of initiatief;
- Levensloopbestendig: uitgangspunt is alle nieuwe woningen levensloopbestendig gezien de demografische ontwikkeling;
- Kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij uitgangspunten woonvisie en woningbehoefte;
- Passend bij dorpsvisie en lokale behoefte;
- Overig gemeentebelang.

#### 4.4.2.5 Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser

De Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente het rapport 'Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser' opgesteld. In het rapport, d.d. 29 mei 2019, is met name gekeken naar de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente tot 2040.

Hierna zijn enkele van belangzijnde conclusies uit het rapport opgenomen:

*"De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens in de gemeente Losser toe met circa 320 tot 390. Dit blijkt uit een gemiddelde van de laatste zes Primos prognoses, voor de periode 2019-2029. Daarna neemt het aantal huishoudens af, en dus ook de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte naar woningen."*

*"Hoewel het aantal huishoudens op middellange termijn stabiliseert in de gemeente Losser, verandert wel de leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling de komende jaren. Vooral het aandeel oudere en kleine huishoudens neemt toe, terwijl het aantal gezinnen en jonge alleenstaanden en stellen afneemt. De doelgroep 75-plussers groeit fors: de komende 10 jaar komen er circa 650 oudere huishoudens bij. Een doorkijk naar de periode na 2028 levert nog eens zo'n 310 extra oudere huishoudens op. Dit resultaat in kwalitatieve opgaven, omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen."*

*"De behoefte aan appartementen en nultredenwoningen neemt in de gemeente Losser toe, en de vraag naar grondgebonden woningen daalt. De vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Oudere huishoudens krijgen vaker de behoefte om te verhuizen naar een appartement of nultredenwoning, deze past beter bij hun volgende levensfase. Daarvoor laten zij vaak een grondgebonden woning achter. De groep huishoudens die een voorkeur heeft voor een eengezinswoning neemt echter af. Zij kunnen vaker terecht in de bestaande voorraad, waardoor de behoefte aan toevoeging van dit woningtype afneemt."*

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

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgelegd welke plannen zijn meegenomen in de harde en zachte plancapaciteit. De 15 reeds toegestane woningen zijn als project opgenomen in deze programmering. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 22 woningen, waarbij wordt opgemerkt dat de toename van 7 woningen kwantitatief binnen de woningbouwprogrammering past.

Vanuit kwalitatief op zicht wordt opgemerkt dat de appartementen vanwege de ligging nabij het centrum, de omvang, het beoogde segment en de levensloopbestendigheid met name geschikt zijn voor senioren. Het

beoogde appartementencomplex sluit hiermee naadloos aan op de geconstateerde behoefte aan appartementen in het recent uitgevoerde woononderzoek.

Tot slot sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding'. Hiermee voldoet het plan ook aan het gemeentelijk afwegingskader.

Resumerend wordt gesteld dat er zowel vanuit kwantitatieve behoefte als kwalitatieve behoefte vraag is naar voorliggend plan. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en het 'Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser'.

#### **4.4.3 Welstandsnota gemeente Losser**

##### *4.4.3.1 Algemeen*

De 'Welstandsnota Gemeente Losser' (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2. In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

Het projectgebied is gelegen in niveau 2 waar een toetsing plaatsvindt door de stadsbouwmeester. In dit gebied geldende volgende uitgangspunten:

- Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken.
- Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame.
- Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern.
- In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terreininrichting.

##### *4.4.3.2 Toetsing plan aan 'Welstandsnota gemeente Losser'*

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen zal de stadsbouwmeester het ontwerp aan de geldende welstandscriteria toetsen.

#### **4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Losser.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie projectgebied

De geplande woningen liggen in "binnenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Enschedesestraat, Gronausestraat, Lutterstraat en Oldenzaalsestraat. Akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Buijvoets bouw- en geluidsadvies uit Oldenzaal heeft de akoestische aspecten nader beoordeeld. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze onderbouwing.

De geluidbelasting op de woningen bedraagt maximaal 60 dB, waarmee de voorkeurswaarde van 48 dB met 12 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in "binnenstedelijk gebied" wordt niet overschreden.

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

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

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Er wordt een hogere waarde aangevraagd voor (zie ook tabellen 2 in het rapport) :

- 7 woningen m.b.t. de Enschedesestraat met een hogere waarde van 50 dB;
- 4 woningen m.b.t. de Gronausestraat met een hogere waarde van 50 dB;
- 17 woningen m.b.t. de Lutterstraat met een hogere waarde van 60 dB;



- 10 woningen m.b.t. de Oldenzaalsestraat met een hogere waarde van 57 dB.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

### 5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de hogere waarde en de treffen maatregelen, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen 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 conform de richtlijnen NEN 5740.

### 5.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodem- en bodemasbestonderzoek (NEN5740 en NEN5707) uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3 van deze onderbouwing. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

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

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG II is zeer licht verontreinigd met PAK;
- boring 26 (0 - 0.50) is (zeer) licht verontreinigd met zink en PAK;
- de ondergrond OG is niet verontreinigd;
- in de fijne fractie van MM FF - A is geen asbest aangetoond;
- in de fijne fractie van MM FF - B is geen asbest aangetoond.

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

De hypothese "verdacht van aanwezigheid van asbest" kan worden verworpen aangezien er zowel visueel als analytisch geen asbest op de onderzoekslocatie is aangetoond.

In de bovengrond en zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het rapport (bijlage 3). Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het niet noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren. De bovengrond (BG I), de ondergrond (OG) en het grondwater zijn niet verontreinigd. In de mengmonsters van de fijne fracties MM FF - A en MM FF - B is geen asbest aangetoond.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, dorpshuizen 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.

### 5.3.2 Situatie projectgebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

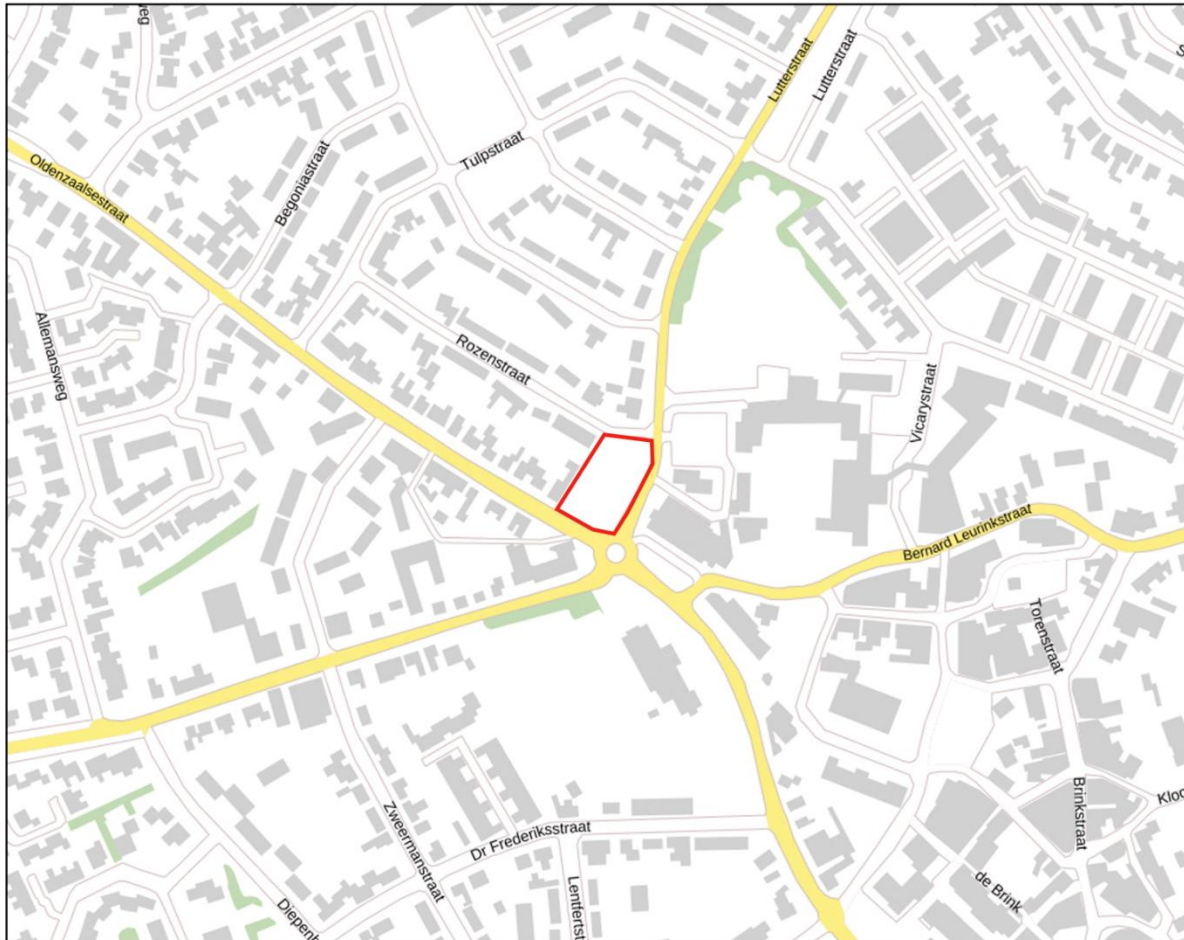
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

### 5.4.2 Situatie in het 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 verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied (rode omlijnning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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 binnen 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.

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het projectgebied is gelegen langs drukke doorgaande wegen en in een gebied met functiemenging. In dit geval is dan ook reeds sprake van een verhoogde milieubelasting en kan worden uitgegaan van omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m



### 5.5.3 Situatie in het projectgebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er 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).

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

Het initiatief gaat uit van de realisatie van een appartementencomplex. De functie wonen wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving. Derhalve brengt het initiatief geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

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

In de omgeving van het projectgebied zijn een aantal bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het projectgebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand voor het omgevingstype gemengd gebied geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemmingen tot de woningen in het projectgebied is.

Bestemming	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot het appartementencomplex
Kantoor (Bernard Leurinkstraat 1-31)	Categorie 1	0 m	> 15 m
Maatschappelijk (Lutterstraat 2)	Categorie 2	10 m	> 15 m
Detailhandel (Bernard Leurinkstraat 1-29)	Categorie 1	0 m	> 15 m
Maatschappelijk, Kerkgebouwen (Gronausestraat 2)	Categorie 2	10 m	> 50 m
Lichte bedrijvigheid (Enschedesestraat 12)	Categorie 2	10 m	> 50 m

Gezien de lichte vormen van de bedrijvigheid wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het appartementencomplex.

### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 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 (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1

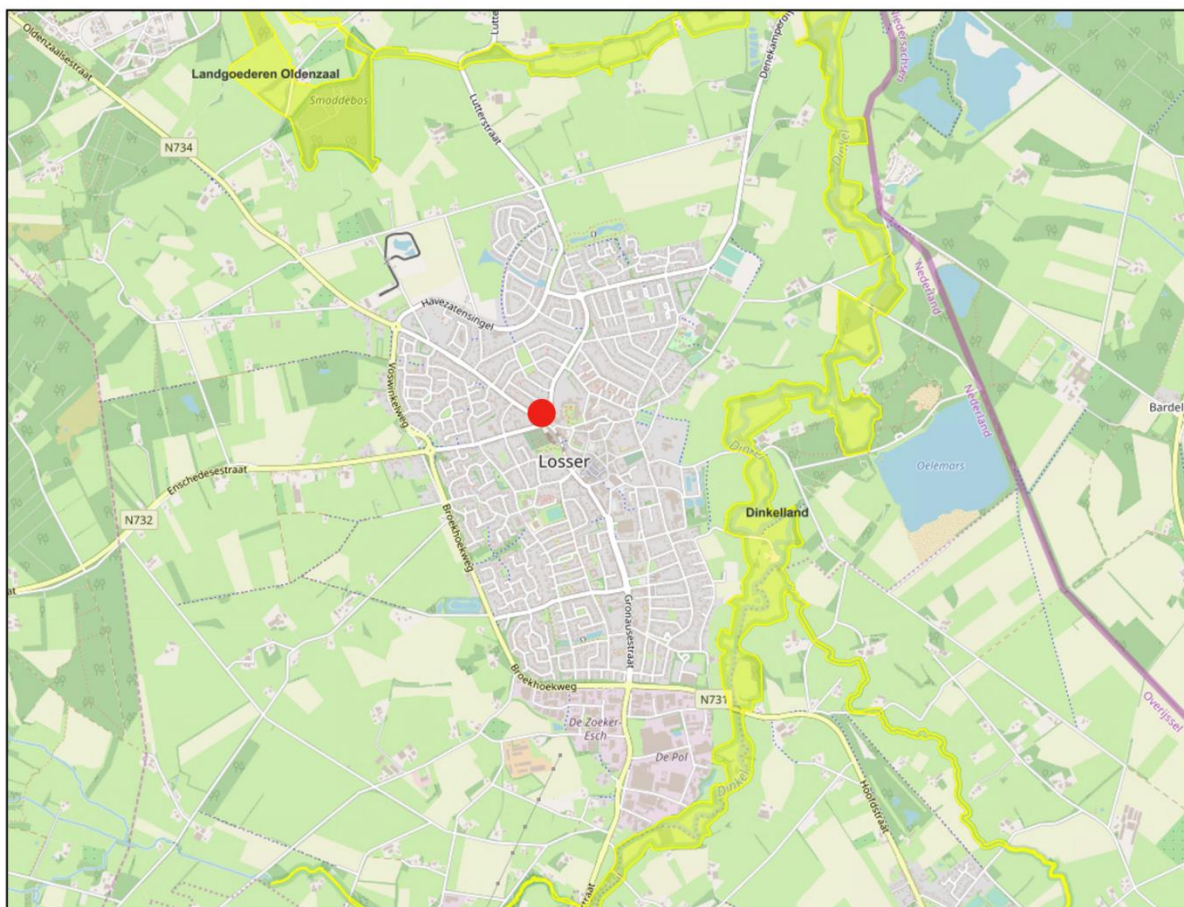
januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

## 5.6.1 Gebiedsbescherming

### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland' is gelegen op circa 900 meter afstand van het projectgebied (zie afbeelding 5.2).



Afbeelding 5.2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Synbiosys Alterra)

### Stikstofdepositie op natuurgebieden

Ondanks de onderlinge afstand tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dient het effect van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw genomen te worden. Hierbij dient gekeken te worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase (werktuigen en bouwverkeer) en in de gebruiksfase (verkeersgeneratie en installaties).

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze onderbouwing.

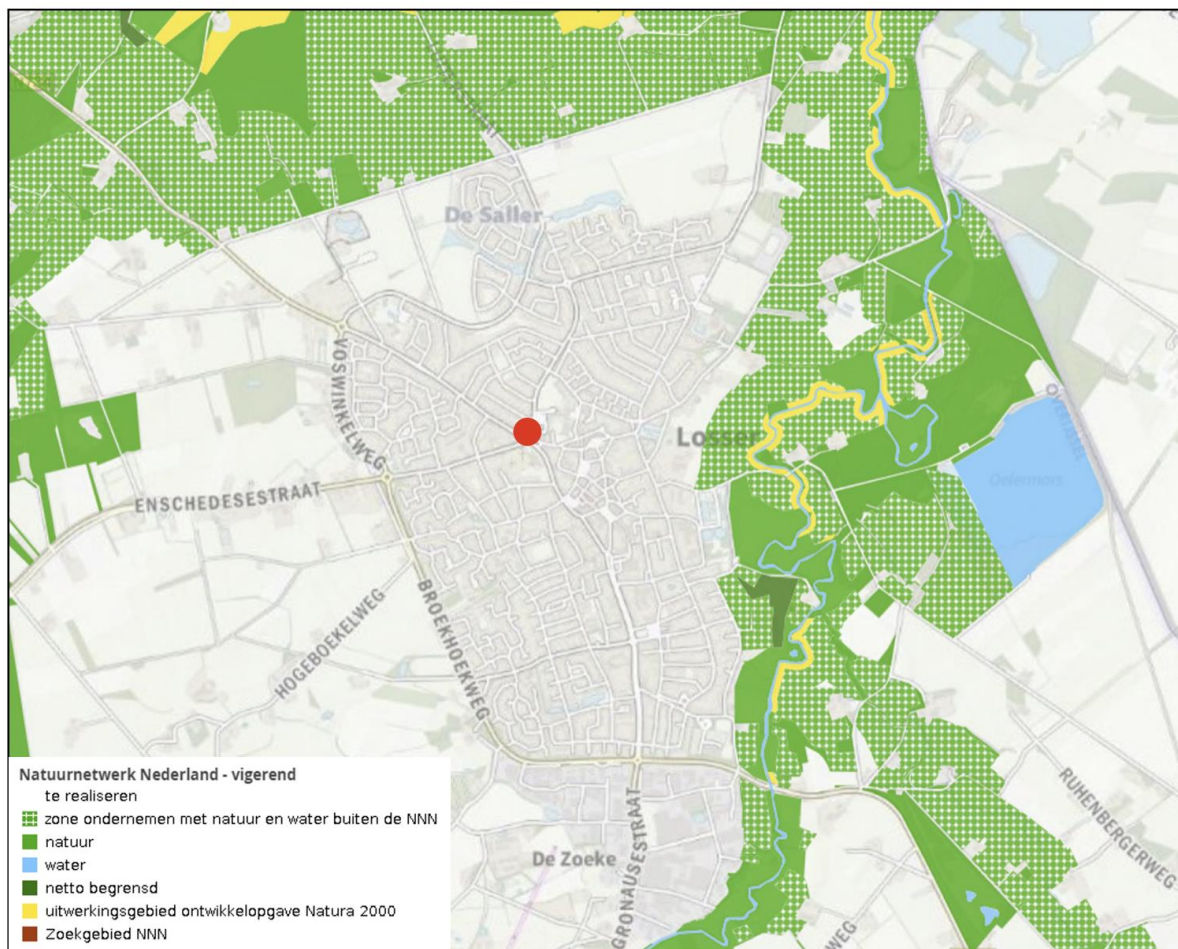
Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op

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

### 5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op circa 850 meter afstand van het projectgebied.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het projectgebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand van het projectgebied tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernwaarden van het NNN.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

Tevens wordt 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.

### 5.6.2.2 *Situatie projectgebied*

Het projectgebied is onbebouwd en braakliggend. Het wordt regelmatig gemaaid. Geconcludeerd wordt dat het projectgebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het projectgebied (geen opstallen en bomen) is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

Wel dient de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

### 5.6.3 **Conclusie**

Het plan brengt geen significant negatieve effecten ten aanzien van de gebieds- en soortenbescherming met zich mee.

## 5.7 **Archeologie & Cultuurhistorie**

### 5.7.1 **Archeologie**

#### 5.7.1.1 *Algemeen*

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

#### 5.7.1.2 *Situatie projectgebied*

Uit de archeologische kaart van de provinciale Omgevingsvisie blijkt dat het terrein een onbekende (ongekarteerde) archeologische verwachtingswaarde heeft. Opgemerkt wordt dat op een groot deel van het perceel in het verleden bebouwing aanwezig is geweest. De bodem is hierdoor ter plaatse reeds verstoord.

Gezien het feit dat een groot deel van het perceel reeds is verstoord en de omvang aan bodemingrepen beperkt is, wordt gesteld dat af kan worden gezien van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

### 5.7.2 **Cultuurhistorie**

#### 5.7.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

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

#### 5.7.2.2 *Situatie projectgebied*

Het projectgebied zelf kent 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.

### 5.7.3 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.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 3, plannen);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

### 5.8.2 Beoordeling

#### 5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 900 meter afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied, alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie bijlage 4) wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van de omgevingsvergunningprocedure dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgenomen in bijlage 5 van deze onderbouwing.

### 5.8.3 Conclusie

Het voornemen is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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



## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6 van deze onderbouwing.

#### Algemeen

Het projectgebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. Het projectgebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

#### Grondwater

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt.

#### Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

#### Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van gebruik van de gemeentelijke riolering.

#### Hemelwater

Het beleid van de gemeente Losser is om bij binnenstedelijke ontwikkelingen minimaal 20 mm aan hemelwater op eigen terrein te kunnen infiltreren, waarbij de waterberging aantoonbaar zodanig moet werken dat deze binnen 24 uur weer als waterberging beschikbaar is.

Het aanleggen van wadi's of oppervlaktewater in de vorm van een bergingsvijver wordt gelet op de beperkte ruimte niet mogelijk geacht. Het voornemen is om gebruik te maken van infiltratiekratten of soortgelijke voorzieningen. Met dergelijke systemen wordt overtollig hemelwater afkomstig van de daken opgeslagen en geeft dit in drogere tijden weer gelijkmatig af aan de bodem. De grondwaterstand zal hierdoor op peil blijven en riolering- en andere afvoerleidingen worden door toepassing van deze techniek niet extra belast.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het appartementencomplex zal gedetailleerd worden beschreven op welke wijze het hemelwater gaat worden geïnfiltrerd.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of het verlenen 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.

In het voorliggende geval wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

### 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 ruimtelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 8.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de ligging van het projectgebied en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen provinciale belangen worden geraakt. In voorliggend geval wordt dan ook afgezien van vooroverleg met de provincie.

#### 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). Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 6.3.

## BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Bijlage 1 Parkeermemo**

**Bijlage 2    Akoestisch onderzoek**



**Bijlage 3      Verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek**

**Bijlage 4      Stikstofonderzoek**

**Bijlage 5      Aanmeldnotitie Besluit milieueffectrapportage**

**Bijlage 6      Standaard waterparagraaf**