



# GEMEENTE LOSSER

## Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Braakstraat 20 ”

23 april 2013

Vastgesteld

Gemeente Losser



## Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Braakstraat 20

Plannaam: Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Braakstraat 20  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.01BP001PH07-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld (d.d. 23 april 2013)



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)

## **Toelichting**

### **Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Braakstraat 20**

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER .....	8
2.2	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR OMGEVING PLANGEBIED .....	8
2.4	LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	INLEIDING .....	10
3.2	UITGANGSPUNTEN .....	10
3.3	PLANBESCHRIJVING .....	10
3.4	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>MILIEU-ASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
5.1	GELUID .....	25
5.2	BODEM .....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	28
5.5	MILIEUZONERING .....	30
5.6	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	32
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>FLORA &amp; FAUNA, ARCHEOLOGIE &amp; CULTUURHISTORIE EN WATER .....</b>	<b>33</b>
6.1	FLORA & FAUNA .....	33
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	35
6.3	WATER .....	36
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>40</b>
7.1	INLEIDING .....	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	41
7.4	HANDHAVING .....	42
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>43</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>44</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	44

9.2	INSPRAAK.....	44
9.3	ZIENSWIJZEN.....	45
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>49</b>
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 2	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP REGGE EN DINKEL .....	51



## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de bouw van een woning in de achtertuin van het perceel Braakstraat 20 te Losser. De bouw van de woning op de locatie is mogelijk op grond van de 'Nota Inbreiding' van de gemeente Losser, die voorziet in de randvoorwaarden ten aanzien van nieuwe woningbouw binnen de bestaande bebouwde kom van Losser. De gemeente Losser heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van een woning op de gewenste locatie, op voorwaarde van de aanleg van een verbindingsweg over eigen perceel, ontsloten op de Braakstraat. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn er ter plaatse van de gewenste woning geen bouw mogelijkheden.

Omdat het gewenste plan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de achtertuin van het perceel Braakstraat 20 te Losser. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in Losser aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in Losser (Bron: Bingmaps)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Braakstraat 20" bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting;
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP001PH07-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

#### **1.4 Huidige planologische regiem**

De locatie valt in het bestemmingsplan “Losser-dorp”, dat is vastgesteld op 25 april 1991 en is goedgekeurd op 17 december 1991. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Eengezinshuizen EHG’. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de gewenste woning geen bouw mogelijkheden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor het gewenste plan.

#### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Losser, de ruimtelijke-functionele structuur in de omgeving van het plangebied en de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

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

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

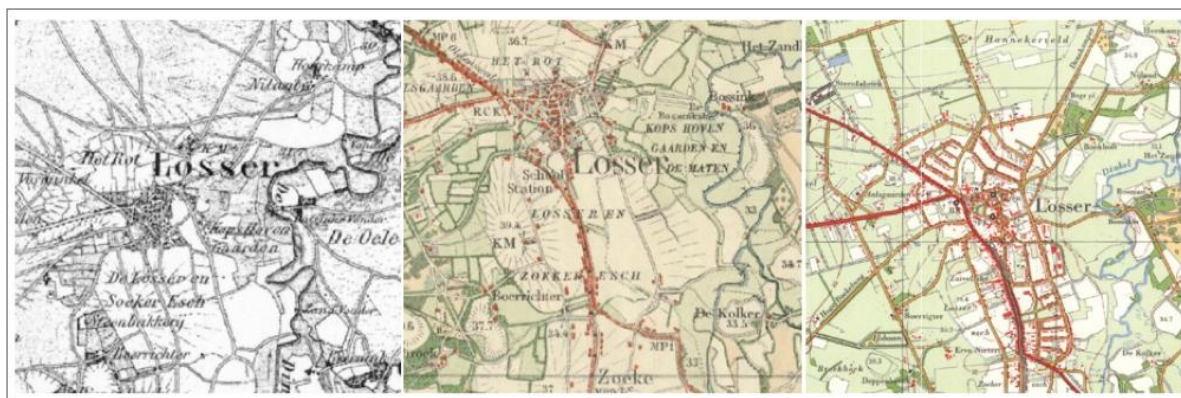
In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en om het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Losser en haar omgeving, waarna ingezoomd wordt op de stedenbouwkundige opzet van het gebied, de ligging en huidige situatie in het plangebied.

### 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. Door het aanleggen van de vroeger tramverbinding ontwikkeld Losser zich tot een typisch forensendorp. Tot 1811 maakte Losser deel uit van het richterambt Oldenzaal. In 1817 werden de marken De Lutte, Beuningen en Berghuizen aan de gemeente Losser toegevoegd (Berghuizen kwam in 1955 weer bij Oldenzaal). Zo is de gemeente Losser ontstaan met als hoofdkern Losser.

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 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 13.120 personen (CBS, 2008).



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

### 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur omgeving plangebied

Onderhavig plangebied wordt op grond van de welstandsnota getypeerd als het gebied rondom de Scholtinkstraat. De woonfunctie is dominant aanwezig in het gebied rond de Scholtinkstraat. De bebouwing in dit deelgebied dateert voornamelijk uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw (vroeg na-oorlogse wijken). De stedenbouwkundige opzet vanuit de jaren vijftig en zestig is hier dan ook goed te zien: een



rechthoekig stratenpatroon, onderverdeeld in hoofdstraten (breder) en zijstraten. Een dergelijke naoorlogse wijk is opgezet volgens de wijkgedachte. Het idee achter de wijkgedachte is dat een wijk als sociale en ruimtelijke eenheid zou moeten functioneren. Iedere woonwijk vormt een eenheid met eigen voorzieningen. De woonwijken werden volgens een hiërarchische opzet onderverdeeld in weer kleinere eenheden met elk hun eigen sociale samenhang; de buurten of stempels, de ensembles (meerdere blokken van dezelfde typologie op één veld), het woonblok en uiteindelijk de woning met daarin het gezin als hoeksteen van de samenleving. De woningen zijn op enige afstand van de weg in een strakke rooilijn geplaatst en vormen dankzij het veelvuldig voorkomen van rijenwoningen een vrij gesloten gevelwand. De nokrichting is veelal evenwijdig aan weg. De woningen hebben een eenvoudige detaillering.

De bebouwing in dit gebied is divers; naast vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn ook rijenbouw en duplexwoningen aanwezig. De mix aan woonmilieus wordt mede gevormd door de aanwezigheid van zowel koop- als huurwoningen. Niet alle woningen dateren uit de jaren vijftig en zestig. Uitzonderingen worden onder andere gevormd door een aantal vrijstaande woningen op de hoek Scholtinkstraat / Smalmaatstraat en nieuwbouw (appartementen en ouderenwoningen) tussen de Smitsbreeweg en Wilgenkamp.

Langs de randen van de wijk, grenzend aan het buitengebied, bevinden zich daarnaast vrijstaande bungalows en villa's op ruime kavels. Deze bebouwing dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. De overige aanwezige functies bestaan uit enkele scholen, kerken, winkels en openbare voorzieningen. Deze gebouwen zijn door een eigen vormgeving als zodanig duidelijk herkenbaar.

## 2.4 Ligging en huidige situatie plangebied

Het bewuste plangebied is gelegen aan de Braakstraat 20, aan de oostzijde van Losser. Het perceel is gelegen in een woonwijk tussen de Scholtinkstraat en de Kloppenstraat. De ligging van het plangebied in Losser en een luchtfoto van het plangebied waarbij nader ingezoomd is op het plangebied is hieronder te zien.



Figuur 2.2: Ligging van het plangebied (Bron: Bing maps)

Wanneer nader ingezoomd wordt op het bewuste perceel, zien we dat het perceel aan de noordzijde wordt begrensd door de Braakstraat en aan de overige zijden door aangrenzende tuinen. Het betreft een diep perceel, waarbij aan de noordzijde in de huidige situatie een woning aanwezig is. De rest van het perceel is in gebruik als tuin.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Inleiding

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de bouw van een woning in de achtertuin van het perceel Braakstraat 20 te Losser. De bouw van de woning op de locatie is mogelijk op grond van de 'Nota Inbreiding' van de gemeente Losser, die voorziet in de randvoorwaarden ten aanzien van nieuwe woningbouw binnen de bestaande bebouwde kom van Losser. De gemeente Losser heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van een woning op de gewenste locatie, op voorwaarde van de aanleg van een verbindingsweg over eigen perceel, ontsloten op de Braakstraat.

### 3.2 Uitgangspunten

Een belangrijk uitgangspunt van het plan dat het voorziet in de aanleg van een verbindingsweg over eigen perceel, ontsloten op de Braakstraat. Ten tweede is het een randvoorwaarde dat de nieuwe woning georiënteerd is op de Braakstraat. Tot slot zijn een negental algemene (stedenbouwkundige) randvoorwaarden vanuit de beleidsnotitie 'Inbreiding en mantelzorg' van belang. Voor de randvoorwaarden vanuit de beleidsnotitie 'Inbreiding en mantelzorg' wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.3, waarin het gemeentelijk beleid behandeld wordt.

### 3.3 Planbeschrijving

De bovengenoemde uitgangspunten c.q. randvoorwaarden hebben uiteindelijk geleid tot de onderstaande invulling van het perceel. Onderstaand indicatieve indeling van het perceel geeft een goed beeld van het gewenste plan.



Figuur 3.1: Weergave plan

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 nieuwe woning bestaat maximaal uit twee bouwlagen en wordt voorzien van een kap. De voorgevel van de nieuwe woning is georiënteerd op de Braakstraat. Langs de oostzijde van het perceel Braakstraat 20, wordt de ontsluitingsweg aangelegd. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de Braakstraat en heeft (conform de Bouwverordening) een breedte van circa 4,5 meter.

### **3.4 Verkeer en parkeren**

#### **3.4.1 Verkeer**

Langs de oostzijde van het perceel Braakstraat 20, wordt de ontsluitingsweg aangelegd. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de Braakstraat en heeft een breedte van circa 4,5 meter. Daar waar de nieuwe ontsluiting uitkomt op de Braakstraat, zal een overzichtelijke in- en uitrit worden gerealiseerd, zodat geen verkeeronveilige situaties ontstaan. De te realiseren aansluiting van de nieuwe woning op de Braakstraat levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen overwegende bezwaren op, gezien het feit dat er een overzichtelijke ontsluiting gecreëerd wordt, er geen sprake is van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen (beperkte verdichting met 1 extra woning) en het feit dat de Braakstraat een buurtontsluitingsweg is met een lage verkeersintensiteit die enkel wordt gebruikt door bestemmingsverkeer.

#### **3.4.2 Parkeren**

Het perceel is voldoende groot om parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Het aspect parkeren levert derhalve geen belemmeringen op.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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

Het initiatief raakt geen hoofddoelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

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

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

### 4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.



#### 4.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

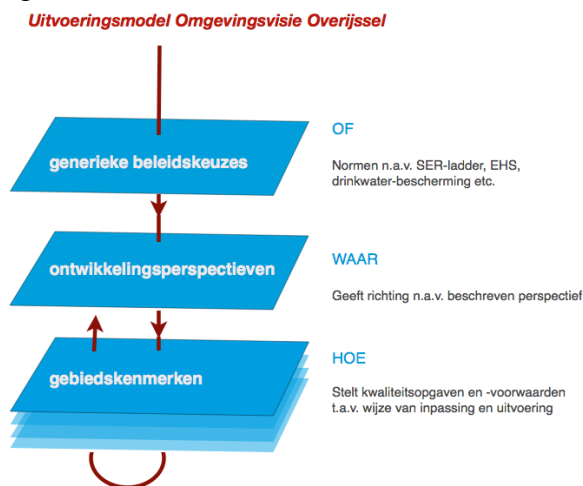
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

#### 4.2.2.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

### 4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de bouw van een woning op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Losser, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### 4.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

##### 4.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt het volgende opgemerkt. Er is sprake van een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

#### Artikel 2.1.1 onder f:

##### **Bestaand bebouwd gebied**

Op grond van Artikel 2.1.1. onder f van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt onder “bestaand bebouwd gebied” verstaan: “*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 als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO*”.

#### Artikel 2.2.2:

##### **Nieuwe woningbouwlocaties**

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”*

##### **Bestaan bebouwd gebied**

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Losser-dorp”, dat is vastgesteld op 25 april 1991 en is goedgekeurd op 17 december 1991. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Eengezinshuizen EHG’. De functie “wonen” wordt gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. In verband daarmee is er geen strijd met het begrip “bestaand bebouwd gebied” als bedoeld in Artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

##### **Nieuwe woningbouwlocaties**

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Op 28 januari 2010 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Losser en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Losser 2010-2015" De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en de Woonvisie 2008 - 2015. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in de gemeente Losser.

<b>toelichting bouwprogramma</b>	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	331
<b>bouwprogramma obv Primos 2007</b>	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	331
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	22
totaal bruto programma 2010 - 2015	353
waarvan binnenstedelijk (50%)	175
waarvan uitleg (50%)	175

Figuur 4.2: Toelichting bouwprogramma (Bron: provincie Overijssel)

De gemeente streeft er naar de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De provincie zal de haar ter beschikking staande instrumenten van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening inzetten om te voorkomen dat deze capaciteit wordt overschreden. De gemeente Losser richt zich in haar woonvisie c.q. structuurvisie op het behoud c.q. de ontwikkeling van een toereikend voorzieningenniveau voor haar inwoners.

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 per 1 januari 2010. Losser kan maximaal 50% van het toe te voegen programma buiten dit feitelijk bebouwd gebied realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de toevoeging van een grondgebonden woning binnen bestaand bebouwd gebied op een inbreidingslocatie. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke "Woonvisie 2008 - 2015" (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 'Gemeentelijk beleid') en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven weergegeven.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

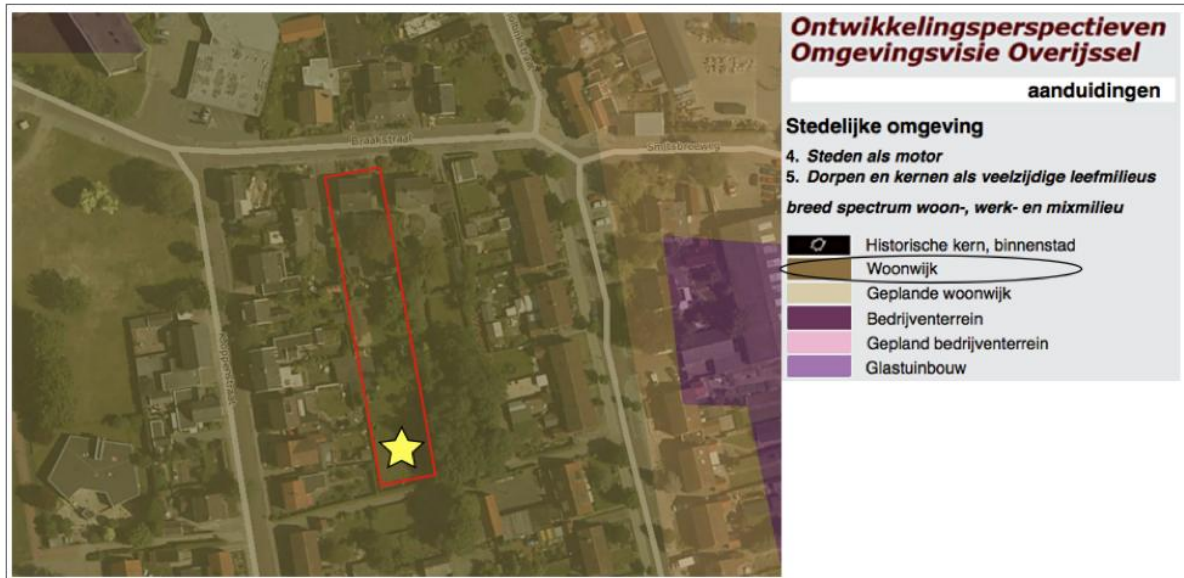
#### 4.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht. In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de 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 figuur 4.3. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”.



Figuur 4.3: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### *Toetsing*

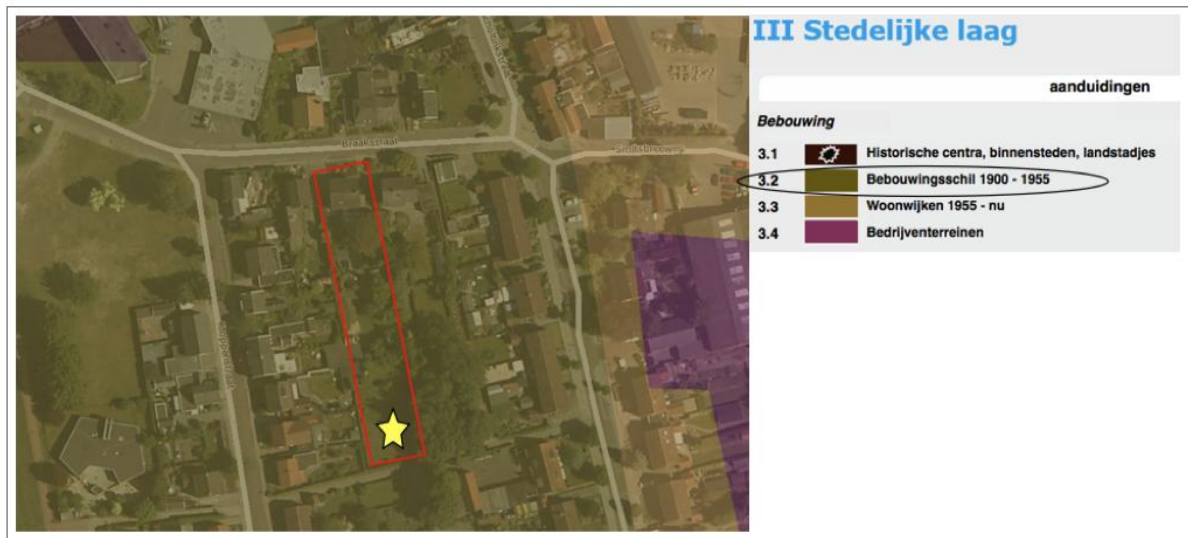
De ligging van het plangebied in het ontwikkelingsperspectief “woonwijk” verzet zich niet tegen de voorgenomen realisatie van de gewenste woning op de bewuste locatie. Er is sprake van een nieuwe woning binnen bestaand stedelijk gebied op een inbreidingslocatie, waarbij een aantrekkelijk stadsmilieu ontstaat.

#### 4.2.4.2.3 Gebiedskenmerken

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

### 1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900 - 1955”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4: De stedelijke laag: “Bebouwingsschil 1900 - 1955” (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Bebouwingsschil 1900 - 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken 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. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken 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’ ingevuld met een nieuwe woning. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van de stad en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

### 4. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart „de lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.



#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening 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 2008 - 2015

##### 4.3.1.1 Inleiding

In 2006 is een nieuw college en een nieuwe gemeenteraad aangetreden in de gemeente Losser. Zij hebben grote ambities voor de gemeente. Deze ambities richten zich op het formuleren van strategisch beleid op diverse beleidsterreinen, waaronder het wonen. De beleidsmatige ambities richten zich op het verkrijgen van een sterke positie als woongemeente in de regio Twente. De 'Woonvisie 2008 – 2015' moet hiertoe een concreet beeld geven met een duidelijke vertaling naar de kernen Losser, Overdinkel, De Lutte, Beuningen en Glane. De verschillen per kern zijn hierbij een gegeven, waar op ingespeeld moet worden. De 'Woonvisie 2008 – 2015' is vastgesteld in de raadsvergadering van 22 april 2008.

##### 4.3.1.2 De woonambities van Losser

Losser, een authentiek Twentse gemeente. Met in de kernen De Lutte en Overdinkel een basispakket van lokale voorzieningen en in de kern Losser een voorzieningaanbod voor de gehele gemeente. In Losser kun je nog echt Twents wonen: met rust en ruimte, en de gemoedelijkheid en noaberschap die het leven in Twente zo prettig maken.

De gemeente Losser wil deze kenmerken die vitaliteit geven aan het wonen in de kernen vasthouden en versterken. Dit vraagt een ontwikkeling die deze kwaliteiten als vertrekpunt neemt. De kleinschaligheid en gemoedelijkheid zijn voor veel inwoners een belangrijke woonkwaliteit, en hun motief om in Losser te blijven of te gaan wonen. Dit geldt voor alle vijf kernen van de gemeente, waarbij er uiteraard wel verschillen zijn tussen de kernen, naar schaalgrootte, ligging en voorzieningenniveau. De gewenste duurzame ontwikkeling van vitaliteit heeft raakvlakken met diverse beleidsterreinen: economie, welzijn, leefbaarheid en veiligheid, onderwijs, en zeker ook wonen. Binnen de woonvisie richt de gemeente Losser zich met name op die aspecten van vitaliteit die door een gericht woonprogramma kunnen worden ondersteund. Dit aan de hand van drie pijlers:

1. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
2. Leefbare kernen;
3. Een geleidelijke groei van het woningaanbod, passend bij de schaal van de kernen, ter behoud en versterking van de kwaliteiten van de kernen in de gemeente Losser.

##### 4.3.1.3 Woningbouwprogramma

De beleidsuitgangspunten zijn samengebracht in een programma voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Het gaat om de volgende ambities:

**Omvang van het programma:** De gemeente Losser wil tot en met 2015 700 woningen toevoegen: 500 voor de eigen behoefte, 200 voor het aantrekken van vestigers.

**Spreiding over de kernen:** Op grond van de eigen woningbehoefte per kern zouden de 500 woningen voor de eigen behoefte als volgt verdeeld moeten worden over de kernen:

- Losser: 245 woningen (extra accent bij gezinnen en ouderen)
- Overdinkel: 145 woningen (extra accent bij starters)
- De Lutte: 70 woningen (extra accent bij gezinnen)
- Beuningen: 25 woningen (extra accent bij starters en gezinnen)
- Glane: 15 woningen (extra accent bij starters en gezinnen)

Deze verdeling geeft een richting van de verdeling van de 500 woningen over de kernen. De uiteindelijke verdeling is afhankelijk van onder meer de beschikbaarheid van locaties en de plannen die beschikbaar zijn. Uitwisseling van aantallen tussen de kernen is dan ook mogelijk. De ambities transformatie en woningbouw 2008 tot 2016 zijn hieronder in tabelvorm weergegeven.

	Ambitie lokale vraag	Ambitie bovenlokale vraag	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
<b>Sociale huurwoningen</b>				
• Nultredenwoningen < €615 en verzorgd wonen	+ 250		Opplussen + 90	+ 160
• Eengezinswoningen en appartementen	- 185		Opplussen -90 Verkoop -95	0
<i>Subtotaal huur</i>	+ 65	0	- 95	+ 160
<b>Koopwoningen</b>				
• Eengezinswoningen tot €180.000	+ 75	+25	Verkoop huur + 50	+50
• Eengezinswoningen €180-225.000	+50	+40	Verkoop huur + 45 Opplussen - 10	+55
• Eengezinswoningen 225-300.000	+40	+85	Opplussen - 10	+135
• Eengezinswoningen > €300.000	+ 130	+50	Opplussen - 10	+190
• Nultredenwoningen < €300.000	+ 120		Opplussen + 20	+100
• Nultredenwoningen > €300.000	+ 20		Opplussen +10	+10
<i>Subtotaal koop</i>	+ 435	+200	+ 95	+ 540
<b>Totaal</b>	<b>+ 500</b>	<b>+200</b>	<b>0</b>	<b>+ 700</b>
<i>Waarvan particulier opdrachtgeverschap</i>	> 100			
<i>Onzelfstandige woonvorm: beschermd wonen</i>	+ 45			

Deze differentiatie moet als richtinggevend kader worden gezien. Hierbij geldt dat sommige segmenten tegen elkaar uitwisselbaar zijn, bijvoorbeeld op basis van marktonderzoek. We denken dan vooral aan de uitwisselbaarheid van koopwoningen en 'dure' huurwoningen, en de uitwisselbaarheid van nultredenwoningen naar prijsklasse (omdat senioren kritische zoekers blijken, is het essentieel op juiste wijze aan te sluiten bij hun wensen).

#### 4.3.1.4 Toetsing

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 dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van een eengezinswoning in het middensegment, waarbij gebouwd wordt voor de eigen woningbehoefte in Losser. Gezien vorenstaande, het feit dat er gebouwd wordt op een inbreidingslocatie en voldaan wordt aan zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik, kan gesteld worden dat de in dit bestemmingsplan 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 gemeente Losser

### 4.3.2.1 Inleiding

De "Welstandsnota Gemeente Losser" (2004) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. In de gemeente Losser wordt het welstandsbeleid grotendeels gevoerd op grond van gebiedsgerichte criteria wat kortweg inhoudt dat een gebouw qua vormgeving, richting en materiaalgebruik moet aansluiten bij de directe omgeving. Deze criteria zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen van - en zijn dus ook verschillend voor - elk van de onderscheiden gebieden. Onderhavig plangebied valt onder deelgebied 7: Losser Scholtinkstraat.

### 4.3.2.2 Deelgebied 7: "Losser Scholtinkstraat"

#### 4.3.2.2.1 Welstandsbeleid

Deze woonwijk vertoont in bouwstijl een relatief grote eenheid vergeleken met andere wijken en straalt daardoor een zekere rust uit. Kleine ingrepen zouden dit beeld kunnen verstoren indien niet passend bij de woning. Grootschalige nieuwe invullingen die op zichzelf ook weer een eenheid vormen, kunnen tot een verrijking van het straatbeeld leiden. De belangrijkste karakteristieken wat betreft de plaatsing van de bebouwing in het gebied, zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven, dienen te worden behouden. Nieuwe invullingen met afwijkende vormgeving zijn mogelijk en kunnen de ruimtelijke kwaliteit van de wijk zelfs versterken. Dit onder voor waarde dat de situering past in de karakteristieken van de wijk.

#### 4.3.2.2.2 Welstandscriteria

##### **Situering**

1. De bebouwing dient gericht te zijn naar de openbare weg.
2. De gebouwen dienen waar mogelijk de bestaande rooilijn te volgen.
3. Bijgebouwen dienen zodanig te zijn gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

##### **Vormgeving**

1. De bebouwing dient overwegend aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken zoals in de gebiedsbeschrijving van de welstandsnota beschreven.
2. Afwijkende nieuwbouw is mogelijk mits deze op zichzelf voldoende architectonische kwaliteiten heeft, of het de vervanging van een compleet stedenbouwkundig ensemble betreft.
3. Verschillende dakvormen zijn toegestaan, mits ze aansluiten bij de bebouwingskarakteristieken.
4. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.
5. Uitbreidingen en wijzigingen aan de voorgevel dienen goed aan te sluiten bij de architectuur van het pand en te passen in het geheel;
6. De plaats en afmetingen van raam en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar en het gebouw afgestemd te worden.

##### **Detailering**

1. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving;
2. Bij aanbouwen en verbouwingen dient de detailering aan te sluiten bij de bestaande detailering;
3. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote vlakken met lichte kleuren of glimmende materialen te worden toegepast.

#### 4.4.2.3 Toetsing

Bij de uitwerking van het concrete bouwplan zal rekening gehouden worden met bovenstaande welstandscriteria. De welstandscommissie zal tezijntijd toetsen of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

### 4.3.3 Gemeentelijk Categoriseringsplan (2008)

#### 4.3.3.1 Inleiding

Met het categoriseringsplan (2008) heeft de gemeente Losser invulling gegeven aan de intergemeentelijke afspraken ten aanzien van Duurzaam veilig. Duurzaam veilig is gericht op het aanpakken van de verkeersonveiligheid.

#### 4.3.3.2 Categorisering

Het categoriseren van het wegennet leidt tot een indeling van wegen naar functie. Feitelijk zijn binnen het wegennet twee functies te onderscheiden; enerzijds de verkeersfunctie (een vlotte afwikkeling van het verkeer heeft de prioriteit) en anderzijds de verblijfsfunctie (de prioriteit ligt bij een uitwisseling van bestemmingsverkeer en langzaam verkeer). Het categoriseringsplan geeft aan om het wegennet binnen de bebouwde kom geen hogere functie te geven dan Erftoegangsweg A. Dit zijn wegen met een verblijfsfunctie waar het verdelen en verzamelen van verkeer de overhand heeft. In het plangebied betreft dit de Gronausestraat, Enschedestraat, Oldenzaalsestraat en Lutterstraat. De overige wegen in de kern zijn aangemerkt als Erftoegangswegen B, die toegang bieden tot de woonbuurten. De gemeente Losser heeft door middel van verschillende maatregelen, zoals fietssuggestiestroken langs de Oldenzaalsestraat en het invoeren van 30 km/uur gebieden (met bijbehorende snelheidsverlagende voorzieningen), reeds invulling gegeven aan enige uitgangspunten uit dit plan.

#### 4.3.3.3 Toetsing

De nieuwe woning zal worden ontsloten op de Braakstraat, die wordt aangemerkt als 'Erftoegangswegen B' (wegen die toegang bieden tot de woonbuurten). Daar waar de nieuwe ontsluiting uitkomt op de Braakstraat, zal een overzichtelijke in- en uitrit worden gerealiseerd, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan. De nieuwe ontsluitingsweg is zelf niet te categoriseren, maar draagt wel bij aan een goede bereikbaarheid van de nieuwe woning. Deze ontsluiting wordt specifiek bestemd in dit bestemmingsplan.

### 4.3.4 Beleidsnota "Inbreiding en mantelzorg"

#### 4.3.4.1 Inleiding

De gemeenteraad van Losser heeft op 14 december 2010 de beleidsnotitie "Inbreiding en mantelzorg" vastgesteld. De beleidsregel heeft betrekking op ontwikkelingen op het gebied van stedenbouwkundige uitbreidingsmogelijkheden en gebruik van gebouwen in de bebouwde kom. Daarbij worden ook de mogelijkheden betrokken betreffende het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg voor zowel de kern als ook het buitengebied. In voorliggend geval wordt enkel ingegaan op het aspect inbreiding.

#### 4.3.4.2 Inbreiding

Inbreiding onderscheidt zich in enerzijds de verdichting van dorpsranden en linten. Een problematiek die als separaat hoofdstuk in de kadernota Buitengebied een plaats krijgt. Anderzijds gaat het om de bebouwing en verdichting van vrijgekomen plaatsen binnen de bebouwde kommen en mantelzorg in bijgebouwen.

#### *Wat is inbreiding?*

Uitbreiding is het bouwen aan de grenzen van bestaande bebouwing. Het omgekeerde daarvan is inbreiden, namelijk het bouwen binnen de bestaande bebouwing. Inbreiding betekent dat minder gebruik hoeft te worden gemaakt van kostbaar buitengebied. De overheid, rijk, gemeenten en provincies stimuleren daarom het bouwen in inbreidingslocaties. In het kader van de notitie 'Inbreiding en mantelzorg' wordt enkel over inbreidingslocaties voor woningbouw gesproken.

#### *Soorten inbreidingslocaties*

In het kader van de beleidsnota wordt een locatie voor vier of meer woningen als een grotere inbreidingslocatie gedefinieerd.

Daaronder zijn begrepen appartementengebouwen. Een locatie voor minder woningen wordt gedefinieerd als een kleinere inbreidingslocatie. De raads werkgroep inbreiding heeft aangegeven dat zij er voor kiest dat er een basiskwaliteit dient te zijn, dat wil zeggen dat een nieuw bouwplan ook stedenbouwkundig passend dient te zijn in de omgeving. Die kwaliteit dient niet in te strakke regels te worden vastgelegd. Voorliggend plangebied is een 'kleinere inbreidingslocatie'. Voor een dergelijke kleine inbreidingslocatie gelden de in de volgende subparagraaf geldende uitgangspunten.

#### *4.3.4.3 Uitgangspunten kleine bouwlocatie*

Bij kleinere bouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

1. het bestemmingsplan, met bouwstroken en zonder vrijstellingsbepalingen, is leidend;
2. de inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. voor de invulling gelden algemene richtlijnen, die in de volgorde gelden:
  - a. de woning (hoofdbouw) heeft een minimale breedte van 6 meter indien het gaat om een vrijstaande woning;
  - b. de dubbele woning en tussenwoning (hoofdbouw) hebben een minimale breedte van 5 meter;
  - c. vrijstaande, dubbele en eindwoningen hebben een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter; dit geldt eveneens voor de woningen op de aangrenzende percelen;
  - d. de aan beide zijden grenzende woningen (hoofdbouw) en de te bouwen woning (hoofdbouw) hebben alle minimaal drie meter zijdelingse perceelsgrenzen;
  - e. bij aaneengesloten bebouwing van meer woningen (twee of meer woningen) de buitenste woningen hebben minimaal drie meter zijdelingse perceelsgrenzen;
  - f. een voorgevelrooilijn (voortuin) wordt aangehouden van tenminste vijf meter;
  - g. een bouwstrookdiepte van tenminste 12 meter is mogelijk;
  - h. er resteert een achtertuin van tenminste 8 meter.
  - i. de nieuwe woning moet in principe aan de openbare weg zijn gesitueerd.

#### *4.3.4.4 Toetsing*

Ad 2: In het voorliggende geval is het bouwen van een woning in de achtertuin niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het college van burgemeester en wethouders heeft echter geoordeeld dat in dit specifieke geval hiervan afgeweken kan worden.

Ad a: het bouwvlak op de verbeelding is breder dan 6 meter. Aan deze voorwaarde wordt voldaan;

Ad b: niet van toepassing;

Ad c: hier is rekening mee gehouden met de projectering van het bouwvlak;

Ad d: hier is rekening mee gehouden met de projectering van het bouwvlak;

Ad e: niet van toepassing;



Ad f: Bij de nieuwe woning is een gevellijn opgenomen op de verbeelding teneinde deze voorwaarde juridisch-planologisch vast te leggen;

Ad g: hier wordt aan voldaan. Het bouwvlak is minimaal 15 meter diep.

Ad h: hier wordt aan voldaan. De achtertuin is tenminste 8 meter diep.

Ad i: de nieuwe woning is niet aan de openbare weg gesitueerd. Om de nieuwe woning alsnog op de openbare weg te ontsluiten, wordt op kosten van initiatiefnemer een toegangsweg aangelegd conform de opzet zoals beschreven in hoofdstuk 3 'Planbeschrijving'.

Geconstateerd wordt dat het plan in principe niet passend is binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie "Inbreiding en mantelzorg". Het bouwen van een woning in de achtertuin is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het college van burgemeester en wethouders heeft echter geoordeeld dat in dit specifieke geval hiervan afgeweken kan worden.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

##### 5.1.1.1 Zones langs wegen

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In onderstaande tabel worden de zonebreedten weergegeven.

aantal rijstroken		zonebreedten [m]
stedelijk	buitenstedelijk	
1 of 2	--	200
3 of meer	--	350
--	1 of 2	250
--	3 of 4	400
--	5 of meer	600

Figuur 5.1: Wettelijke geluidszones

##### 5.1.1.2 Toetsing

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van een nieuw gevoelig object. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen is gelegen. Onderhavig plangebied is gelegen aan een 30-km weg. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarbij komt dat vanwege de geringe verkeersintensiteit, voldoende afstand tot de weg en afscherming door gebouwen, de voorkeursgrenswaarde ruim onder de 48 dB zal liggen.

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 Algemeen

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

Door Kruse Milieu uit Geesteren is een verkennend bodemonderzoek op de bewuste planlocatie uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting. Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) zijn hieronder de resultaten uitgewerkt.

### 5.2.2 Resultaten en conclusies verkennend bodemonderzoek

#### 5.2.2.1 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en cadmium en matig verontreinigd met zink.

#### 5.2.2.2 Hypothese

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

#### 5.2.2.3 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het onderzoeksrapport. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

In overleg met mevrouw J. Venterink van de gemeente Losser is aanvullend en/of nader onderzoek niet noodzakelijk en kan het matig verhoogde zinkgehalte worden beschouwd als een plaatselijk verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

#### 5.2.2.4 Slotconclusie

Uit bodemmilieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij de vastgestelde gehalten. Gebruik van het freatische grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

## 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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### 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: 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.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

#### 5.3.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

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

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

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor in totaal 22 woningen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

### 5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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

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

### 5.4.3 Plaatsgebonden risico

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

### 5.4.4 Groepsrisico

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

### 5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

- wel is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

Ten zuiden van het bewuste plangebied zijn buisleidingen (N-528-51-KR-010 en N-528-51-KR-011) van de Nederlandse Gasunie NV gelegen. Deze buisleidingen bevinden zich op circa 175 meter. Deze bewuste buisleidingen hebben een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Derhalve is het bewuste plangebied gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van de betreffende buisleidingen. In het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen (art.12). Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geldt een invloedsgebied van 500 meter conform de AMvB Buisleidingen. Onderhavig plangebied ligt binnen dit invloedsgebied.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betekent een zeer beperkte toename van de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied met zich mee. Er is sprake van de toevoeging van een enkele woning. Er vindt dan ook geen onevenredige mutatie plaats van de personendichtheid in relatie tot het groepsrisico. Dit verband daarmee is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit oogpunt van groepsrisico verantwoord. Dit mede in relatie met de grote (bijna 200 m) afstand tot aan de buisleiding.

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 mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling 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

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

### 5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de bouw van een woning op een inbreidingslocatie op het perceel Braakstraat 20 te Losser. Woningen zijn milieugevoelige objecten.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

#### Ad 1

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. De woning zelf heeft, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving en de nabij gelegen bedrijven.

#### Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt voornamelijk omringd door woningen. De meest nabijgelegen bedrijvigheid is gelegen op een afstand van circa 100 meter ten noordwesten (bouwmaterialenhandel) en ten oosten (metaalhandel). Dergelijke bedrijvigheid valt onder milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

### 5.5.3 Conclusie

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

## 5.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 5.6.1 Kader

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

### 5.6.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De bouw van een woning op een inbreidingslocatie wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Er is sprake van een ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Losser. Het milieubelang is in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen in de plantoelichting. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten voor het milieu zijn te verwachten.

### 5.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig is.

## HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

### 6.1 Flora & fauna

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

#### 6.1.1 Gebiedsbescherming

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

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

##### 6.1.1.1 Natura 2000

###### *Kenmerken*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

###### *Toetsing*

Op ongeveer 275 meter afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. Met de functieverandering (tuin naar wonen) worden geen negatieve effecten verwacht op dit Natura 2000-gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

##### 6.1.1.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

###### *Kenmerken*

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

###### *Toetsing*

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 275 meter van de EHS. Met de functieverandering (tuin naar wonen), worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

##### 6.1.1.3 Nationaal Landschap

###### *Kenmerken*

Het bewuste plangebied is gelegen binnen de begrenzing van Nationaal Landschap Noordoost Twente. Nationaal Landschap Noordoost-Twente is een van de twintig Nationale Landschappen die Nederland rijk is. Noordoost-Twente is een bijzonder stukje Nederland omdat het een combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie is.

### Toetsing

Er is geen sprake van strijd met het beleid ten aanzien van het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de instandhoudingsdoelstellingen van het Nationaal Landschap Noordoost Twente.

Hieronder is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000, gebieden aangewezen als EHS en het Nationaal Landschap Noordoost Twente te zien.



Figuur 6.1: Ligging ten opzichte van Natura 2000, EHS en Nationaal Landschap (Bron: Ministerie van EL&I)

#### 6.1.2 Flora & fauna

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. De locatie van de nieuwe woning is thans in gebruik als tuin. Deze tuin wordt regelmatig onderhouden en gemaaid. Gezien het intensieve gebruik zijn geen bijzonder flora en/of fauna te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied 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 plangebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Derhalve kan een nader flora- en faunaonderzoek achterwege blijven.

#### 6.1.3 Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

## 6.2 Archeologie & cultuurhistorie

### 6.2.1 Archeologie

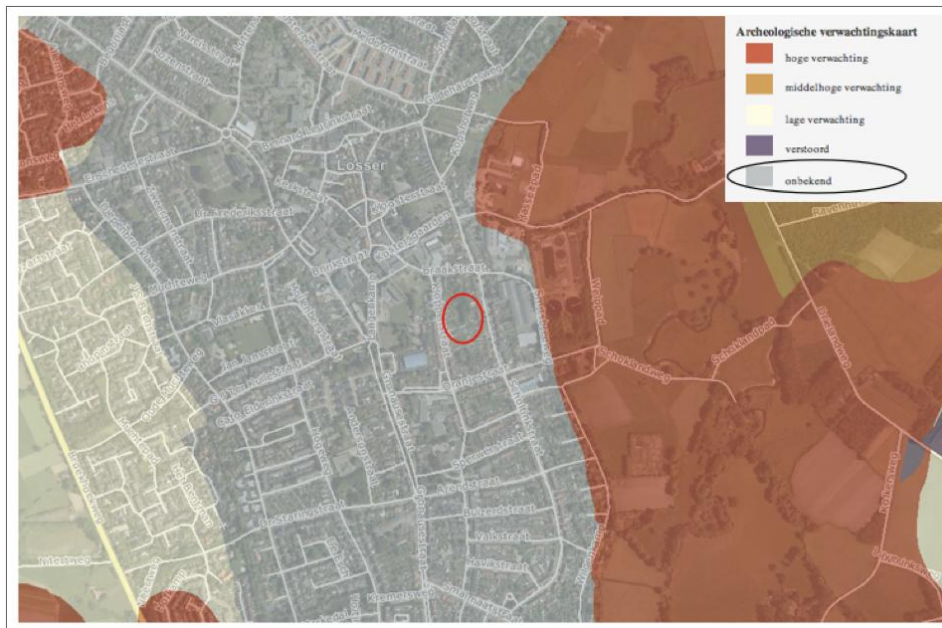
#### 6.2.1.1 Inleiding

In 1992 is op Malta het Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valeia genoemd. Doel van dit verdrag is bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta is vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden. Met toepassing van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg hanteert de gemeente Losser met betrekking tot de noodzaak van archeologisch onderzoek de onderstaande richtlijn:

Indien sprak is van:	Dan is geen onderzoek nodig:
hoge archeologische verwachting	- tot 250 m2 binnen bebouwde kom - tot 2.500 m2 buiten bebouwde kom
middelhoge archeologische verwachting	- tot 500 m2 binnen bebouwde kom - tot 5.000 m2 buiten bebouwde kom
lage archeologische verwachting	- alle oppervlakken
(archeologisch) monument of AMK-terrein	- tot 100 m2

Figuur 6.2: Tabel richtlijnen archeologisch onderzoek (Bron: gemeente Losser)

Uit de archeologische kaart van de provinciale Omgevingsvisie blijkt dat het terrein een onbekende (ongekarteerde) archeologische verwachtingswaarde heeft. Een uitsnede van de voorgenoemde provinciale kaart is hieronder te weergegeven.



Figuur 6.3: Archeologische verwachting Atlas van Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

#### 6.2.1.2 Toetsing

De voorgenomen bebouwing heeft een oppervlak van minder dan 250 vierkante meter, waardoor geconcludeerd kan worden dat in voorliggend geval geen archeologische onderzoek benodigd is.

### 6.2.2 Cultuurhistorie

#### 6.2.2.1 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### 6.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied zonder cultuurhistorische waarden.

#### 6.2.2.3 Conclusie

Gezien het feit dat in en rondom het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevinden, behoeft dit aspect geen nadere bescherming.

## 6.3 Water

### 6.3.1 Vigerend beleid

#### 6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

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

gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

#### 6.3.1.2 *Provinciaal beleid*

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.3.1.3 *Waterschap Regge en Dinkel*

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

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

#### 6.3.1.4 *Gemeentelijk Waterplan*

In 2007 is, in samenwerking met verschillende partners, het waterplan voor de gehele gemeente Losser opgesteld. In dit plan is verwoord hoe in de komende jaren invulling wordt gegeven aan het waterbeheer in de gemeente. Ten aanzien hiervan beschikt het document over een visie. Deze visie gaat in op de omgang met verschillende wateraspecten. Een belangrijk element in de visie is het vasthouden aan de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' (principe uit het Nationaal Bestuursakkoord Water) om te komen tot een duurzaam en veerkrachtig stedelijk watersysteem.

Door de kern Losser stromen drie watergangen van het waterschap. De watergangen ontspringen ten westen van het dorp en monden uit in de Dinkel. De Dorpsbeek is in het verleden vervangen door een ondergrondse leiding en is nu niet meer zichtbaar. Daarnaast stroomt een watergang door de wijken Markedal en Vogelbuurt. In het landelijk gebied ligt deze watergang bovengronds, maar binnen de kern Losser ondergronds (met uitzondering van de wijk Markedal, waar de watergang bovengronds ligt in de vorm van twee vijvers). Langs de noordrand van de bebouwde kom, wijk De Saller, ligt ten slotte de derde watergang.

In de kern Losser komen ook enkele stilstaande wateren voor. Rondom de nieuwe wijken De Saller en Keizerskroon liggen watergangen voor de berging en afvoer van afgekoppelde, verharde oppervlakken. Langs



de Oude Muchteweg ligt daarnaast een moerasachtig gebied met bomen en nabij de Kophofsweg liggen de bleekvelden.

Voor de kern Losser zijn ten slotte een aantal specifieke punten benoemd met het oog op het streefbeeld ten aanzien van het water in de kern:

- structurele wateroverlast vindt in de kern niet meer plaats;
- in de kern Losser is de kortsluiting tussen waterketen en watersysteem verholpen. Een goed voorbeeld hiervan is de Dorpsbeek;
- hoewel het niet haalbaar bleek om de Dorpsbeek bovengronds te brengen, trekt zij toch de aandacht door geaccentueerde verdwijnen verschijnpunten en waterkunstwerken;
- in de uitbreidingen De Saller heeft water een prominente plek gekregen;
- de Bleek is een aantrekkelijke waterlocatie in het dorp en wordt als cultuurhistorisch erfgoed gewaardeerd.

### **6.3.2 Waterparagraaf**

#### *6.3.2.1 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).

#### *6.3.2.2 Watertoetsproces*

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De uitgangspuntennotitie is bijgevoegd in bijlage 2 van deze plantoelichting.

Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

#### **Huidige situatie**

Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is er in de huidige situatie sprake van een woonperceel, waarbij de woning gebouwd wordt in de achtertuin. Ter plaatse is gras aanwezig. Ter plaatse van de geprojecteerde woning is geen riool aanwezig. Deze voorzieningen worden op kosten van initiatiefnemer aangelegd.

#### **Afvalwater**

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. Er wordt aangesloten op de bestaande riolering.

#### **Hemelwater**

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden. De toename aan verharding is dusdanig

beperkt dat het plan een minimaal effect heeft op het afstromende hemelwater. Extra voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

#### **Grondwater**

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de gewenste grondwaterstanden en klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Onderhavig plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Eventueel grond- of oppervlaktewateroverlast wordt niet voorzien voor de locatie. Gezien de beperkte toename aan verharding, is extra waterberging niet aan de orde. Hierdoor worden geen eventuele aanpassingen of inspanningen voorzien in de toekomst.

#### **Oppervlaktewater**

Binnen het bewuste plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Derhalve vormt oppervlaktewater geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals

een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 7.2.4 Algemene regels

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

#### *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

#### *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

#### *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Hierin is bepaald dat nadere aanduidingen met betrekking tot de functie in het plan verwijderd of toegevoegd kunnen worden, alsmede is hierin een 10% bepaling opgenomen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

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

### **“Tuin” (Artikel 3)**

Deze bestemming betreft de gronden waarop in beginsel slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erkers mogen worden geplaatst. Met een omgevingsvergunning kan onder omstandigheden de bouw van een carport worden toegestaan.

### **“Verkeer - Verblijf” (Artikel 4)**

De nieuwe toegangsweg is specifiek bestemd tot “Verkeer – Verblijf”. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi’s en tot slot groen- en speelvoorzieningen.

### **“Wonen” (Artikel 5)**

Deze bestemming heeft betrekking op zowel de bestaande woning als de nieuwe woning, in de vorm van vrijstaande woningen. Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat bij iedere woning, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte 65 m<sup>2</sup> mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels. Voor de orientatie van de nieuwe woning is een gevellijn opgenomen op de verbeelding.

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 4 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Voorts geldt een carportregeling. Het 'aan huis verbonden beroep en bedrijf' is mogelijk via een afwijking van de gebruiksregels. Uitgangspunt daarbij is dat de woonfunctie behouden blijft en dat de ruimtelijke uitstraling of uitwerking met de woonfunctie in overeenstemming is.

Het verlenen van mantelzorg is ook geregeld in dit bestemmingsplan. Inwoning in het hoofdgebouw is mogelijk via een afwijking van de gebruiksregels. Mantelzorg kan in bijgebouwen alleen plaatsvinden via een tijdelijke omgevingsvergunning.

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving aan de orde en gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

## **HOOFDSTUK 8            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9      INSPRAAK & VOOROVERLEG

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

### 9.1      Vooroverleg

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

#### 9.1.1    Inspectie Leefomgeving en Transport

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2    Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

#### 9.1.3    Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een 'normale procedure'. Op 4 april 2012 heeft het waterschap per mail gereageerd op de vertaling van de wateraspecten in het bestemmingsplan: *"in de waterparagraaf is naast de beleidsuitgangspunten de huidige en gewenste toekomstige waterhuishouding op het perceel Braakweg 20 omschreven. Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap t.a.v. afkoppelen, bergen en grondwaterneutraal bouwen. Wij hebben verder geen opmerkingen op de waterparagraaf."*

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft gedurende een termijn van zes weken een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee inspraakreacties ingediend. De ingediende inspraakreacties worden hierna samengevat weergegeven.

#### *Inspraakreacties*

Insprekers hebben bezwaren tegen de situering van het bouwblok op de voorgestelde plaats. Een nieuwe woning beperkt het vrije uitzicht en vermindert het woongenot. Het voorstel om het bouwplan te "draaien", is door initiatiefnemer van het bestemmingsplan niet overgenomen. Insprekers geven aan dat zij problemen hebben met de mogelijkheid dat er aan hun zijde op termijn ramen gerealiseerd kunnen worden, waardoor inkijk in hun tuinen en woningen mogelijk wordt. Aan de orde is onder meer geweest hun voorstel om het bouwblok meer richting de Braakstraat te verschuiven.



### *Antwoord*

De gemeente heeft de reactie versus het gewenste plan afgewogen. Bij het principebesluit om medewerking te verlenen aan het plan, is destijds een ruimtelijke afweging gemaakt, op basis waarvan medewerking kan worden verleend. Geconcludeerd wordt dat de situatie niet een andere is dan ten tijde van het eerdere besluit om medewerking te verlenen. De gemeente is van mening dat de verplaatsing van het bouwblok richting de Braakstraat niet leidt tot een betere situatie.

De gemeente blijft bij het eerdere standpunt. De situering van het bouwblok zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan wordt ongewijzigd overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

### *Conclusie:*

De opmerkingen van insprekers zijn niet van dien aard dat deze moeten leiden tot aanpassing van dit plan.

## **9.3 Zienswijzen**

### **9.3.1 Inleiding**

In zijn vergadering van 19 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Losser besloten het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2013 om het ontwerp bestemmingsplan 'Losser dorp, partiële herziening Braakstraat 20' niet vast te stellen, niet te volgen. In de raadsvergadering van 23 april 2013 heeft de gemeenteraad zich in meerderheid uitgesproken vóór planologische medewerking ten behoeve van de 'inbreiding' van een woning op het door bebouwing omsloten binnenterrein tussen de Kloppenstraat en de Scholtinkstraat.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen van omwonenden naar voren gebracht die voor burgemeester en wethouders aanleiding hebben gevormd voor het raadsvoorstel als genoemd. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen en de standpuntbepaling van de gemeenteraad dient het besluit tot (definitieve) vaststelling van dit partiële bestemmingsplan van een nadere onderbouwing te worden voorzien.

### **9.3.2 Samenvatting van en reactie op zienswijzen**

De bezwaren tegen de voorgestelde bebouwing van het achterterrein achter de woningen Kloppenstraat 7 t/m 11 richten zich in hoofdzaak op de door de indieners van de zienswijzen te ondervinden aantasting van hun woongenot en hun privacy en de uitzichtbeperking als gevolg van de beoogde bouw van een woning achter het perceel Braakstraat 20. In de zienswijzen wordt voorts gesteld dat het partiële bestemmingsplan niet past in de beleidsregels die op 14 december 2010 door de raad zijn vastgesteld in de Notitie Inbreiding en mantelzorg. Tevens wordt gewezen op alternatieven.

De gemeenteraad is van mening dat de door de aanwonenden naar voren gebrachte zienswijzen redelijkerwijs niet kunnen leiden tot de conclusie dat moet worden afgezien van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan.

De raad heeft de dienaangaande aangevoerde argumenten van aantasting van het woongenot door uitzichtverslechtering, door aantasting van de privacy en door overlast van woongeluiden en van verkeersbewegingen, voor zover deze als ruimtelijk relevant kunnen worden aangemerkt, betrokken in zijn afweging tegenover het belang van de verzoeker van de planwijziging en tegenover het belang van een nadere invulling van het binnenterrein.

Indien en voor zover sprake zal zijn van een waardevermindering van de woningen van deze belanghebbenden als gevolg van het toelaten van de bouw van een woning op het binnenterrein, staat belanghebbenden de mogelijkheid ter beschikking om ter zake van de daarmee eventueel samenhangende waardevermindering van hun onroerende zaak een tegemoetkoming in planschade aan te vragen.

Voor de nadere afweging van de door de indieners van de zienswijzen naar voren gebrachte belangen dienen deze mede te worden vergeleken met de belangen die bepalend zijn voor de vraag of het inbreidingsplan voldoet aan de eisen die kunnen worden gesteld uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

In een adviesnotitie van stedenbouwkundige Cees Grit van 25 januari 2011 en een notitie van stadsbouwmeester Endrie Nijhuis, samen met de genoemde stedenbouwkundige van 1 maart 2013 wordt afwijzend geoordeeld over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voorliggende inbreidingsplan. Het betreft een beoordeling op basis van de huidige stedenbouwkundige opzet en de huidige ruimtelijke structuur.

Stedenbouwkundige Grit geeft in zijn eerste advies van 2011 aan dat bebouwing van een dergelijk binnenterrein alleen mogelijk is als het gehele gebied stedenbouwkundig in één ontwerp wordt verkaveld en op een goede, adequate wijze wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Dat kan zijns inziens alleen als er ergens in de bebouwde randen een woning zal worden afgebroken.

Het standpunt van de gemeenteraad houdt in dat het binnenterrein conform het ontwerp-bestemmingsplan wél mag worden bebouwd, mits de te creëren bouwkavel wordt ontsloten naar een openbare weg door middel van een verbindingsweg die voldoet aan de eisen van de Bouwverordening.

Daarmee heeft de gemeenteraad uitgesproken dat het inbreidingsplan past in een te ontwikkelen toekomstige stedenbouwkundige structuur van deze omgeving. Dat binnen deze toekomstige stedenbouwkundige structuur een nadere verkaveling (uiteraard van de nog niet gerealiseerde percelen) aanbeveling verdient, zoals de stedenbouwkundige adviseert, staat niet in de weg aan een vooruitlopen op deze toekomstige herinrichting conform het onderhavige partiële bestemmingsplan.

Het in de huidige bebouwde rand (bijvoorbeeld aan de Braakstraat) afbreken van een bestaande woning lijkt geen noodzakelijke voorwaarde om tot een passende ontsluiting van de nader te creëren bouwkavel(s) te komen, nu door middel van de verbindingsweg enerzijds kan worden voldaan aan een passende ontsluiting en anderzijds daarmee kan worden geanticipeerd op een eventuele nadere stedenbouwkundige invulling van het binnenterrein. De raad heeft over deze verdere eventuele invulling overigens (nog) geen standpunt ingenomen.

Ter nadere onderbouwing van het standpunt van de gemeenteraad diene voorts het volgende.

### **Bevoegdheid en beleidsvrijheid gemeenteraad**

In art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het primaat betreffende de inhoud van bestemmingsplannen toegekend aan de gemeenteraad. In bestendige jurisprudentie is één en andermaal uitgesproken dat aan de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid toekomt ter zake van de keuze van bestemmingen en de begrenzing daarvan. Gewezen wordt op onder andere de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van 29 september 2010, LJN BN8592, Uden en van 15 juni 2011, LJN BQ7938, Rijnwaarden.

De grote mate van beleidsvrijheid van de gemeenteraad wordt slechts beperkt door het criterium van een goede ruimtelijke ordening waarop het bestemmingsplan moet zijn gericht. Het oordeel van de gemeenteraad dat een concrete stedenbouwkundige inpassing geacht moet worden in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening, dient dan ook te worden gemotiveerd. De bestuursrechter toetst een besluit betreffende een ruimtelijke inrichting overigens marginaal.

De motivering van het besluit is in eerste instantie te vinden in het ontwerp bestemmingsplan zoals dat voor eenieder ter inzage heeft gelegen en dat de aanleiding heeft gevormd tot de genoemde zienswijzen.

Uit het eerder aan de gemeenteraad aangeboden raadsvoorstel van 30 november 2010 (beleidsnotities en 'inbreiding en mantelzorg' en 'verdichting dorpslinten en dorpsranden') blijkt dat met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt voldaan aan alle daarin genoemde voorwaarden voor inbreiding, met uitzondering van het vereiste dat de inbreiding moet passen in de (bestaande) stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Het besluit tot (definitieve) vaststelling van het Bestemmingsplan 'Losser dorp, partiële Braakstraat 20', zal dan ook nader worden gemotiveerd ter zake van de inpassing in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving, alsmede ter zake van de naar voren gebrachte zienswijzen.

### **Stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke structuur van de omgeving**

In het vigerende bestemmingsplan 'Losser dorp' is het gehele grondvlak dat wordt omsloten door de Kloppenstraat, de Braakstraat en de Scholtinkstraat bestemd voor "wonen".

Dit woongebied heeft een totale lengte en breedte van circa 100 meter en bestaat uit een woonstrook ter diepte van circa 30 meter aan de Kloppenstraat, alsmede een woonstrook met ongeveer dezelfde diepte aan de Scholtinkstraat.

Daartussen, achter de woningen Braakstraat 20 en 22 ligt een overwegend bebouwingsvrij binnenterrein met een breedte van circa 40 meter.

Dit binnenterrein ter breedte van circa 40 meter en met een diepte vanaf de Braakstraat tot aan het ontsluitingspad van circa 100 meter heeft de bestemming "wonen", doch is in het geldende bestemmingsplan uitsluitend voorzien van een bebouwingsvlak voor de bestaande genoemde woningen.

Dat betekent dat de gemeenteraad bij het geldende bestemmingsplan aan het binnenterrein weliswaar een woonfunctie heeft toegekend, maar naar moet worden aangenomen vooral vanwege het ontbreken van een ontsluiting, geen bebouwingmogelijkheid.

Voor het alsnog toekennen van - vooralsnog één - bebouwingsvlak pleiten de volgende argumenten:

1

In het patroon van voortschrijdende verstedelijking - ook in Losser - passen woonvoorzieningen op kleinere, minder diepe, percelen. Het is het concept van de 'compacte stad', waarin onder andere door middel van inbreiding wordt gestreefd naar een optimale benutting van het grondareaal. In zowel het rijks-, het provinciaal, als het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt geopteerd voor inbreiding waar mogelijk.

2

Een grondvlak van circa 40 x 100 meter, waarop zich (aan de Braakstraat) slechts twee woningen bevinden, leent zich voor inbreiding met één of meer bouwvlakken, mits kan worden voorzien in een adequate ontsluiting. Daarvoor is een aanvaardbare oplossing gevonden.

3

Met een zodanige inbreiding wordt alsnog een economisch rendabele en planologisch reeds als zodanig bestemde effectieve woonfunctie gegeven, waarmee althans partieel wordt voldaan aan het in het advies van de stedenbouwkundige bedoelde concept van een totale verkaveling met adequate ontsluiting. Zoals gezegd sluit deze gedeeltelijke invulling niet uit dat deze een vervolg krijgt.

4

De in de keuze van de gemeenteraad besloten beleidslijn impliceert dat eventueel ook het reeds voor woondoeleinden bestemde gedeelte van het binnenterrein aan de oostzijde van het onderhavige plangebied, dus het perceel achter Braakstraat 22 in aanmerking zou kunnen worden gebracht voor inbreiding. Het is evenwel niet aan de gemeente om daartoe een initiatief te ontwikkelen. Mocht een dergelijk initiatief ontstaan, dan zullen daarbij alle relevante belangen moeten worden afgewogen, waaronder de vraag of de bestaande houtopstand een zodanige waarde heeft dat een gehele of gedeeltelijke instandhouding daarvan uit landschappelijke dan wel natuurwetenschappelijke overwegingen geboden is.

5

Indien, zoals de gemeenteraad met zijn standpuntbepaling ter zake van het onderhavige plan geacht kan worden het niet onaanvaardbaar te vinden dat het binnenterrein tussen de Kloppenstraat en de

Scholtinkstraat in de toekomstige structuur van de omgeving nader kan worden ontwikkeld voor woondoeleinden, past het om in dit ontwerp-bestemmingsplan niet te spreken van 'de achtertuin van Braakstraat 20', maar van een gedeelte van het binnenterrein van het reeds integraal voor woondoeleinden bestemde gebied tussen de de Kloppenstraat en de Scholtinkstraat.

In de adviezen van de stedenbouwkundige en van de stadsbouwmeester wordt zoals gezegd niet uitgegaan van een toekomstige stedenbouwkundige structuur van de omgeving, maar wordt vooral geredeneerd vanuit de bestaande stedenbouwkundige structuur. De raad heeft zijn standpuntbepaling mede gebaseerd op de toekomstige stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

6

Dat de onderhavige keuze voor inbreiding op het binnenterrein een precedentwerking tot gevolg kan hebben, wil niet zeggen dat inbreiding op andere plekken die aan soortgelijke condities voldoen, per definitie onaanvaardbaar is. De gemeenteraad behoudt zich het recht voor om zulke situaties van geval tot geval te beoordelen.

7

Ter tegemoetkoming aan de bezwaren van omwonenden is in het ontwerp-bestemmingsplan voorzien in een lage bebouwing, met een maximale goothoogte van 4 meter, zodat mede gelet op de bestaande hoge erfafscheidende begroeiing de privacyaantasting van met name de percelen Kloppenstraat 7, 9 en 11 tot een minimum wordt beperkt. Daarbij verdient het voorts aanbeveling om in het ontwerp van de woning te streven naar een strikte noord-zuidoriëntatie, zodat inkijk in de zijdelingse begrenzingen nagenoeg wordt voorkomen. Daarin past een zodanig woningontwerp dat in het in de lengterichting met de perceelsscheiding te realiseren dakvlak geen (doorzichtige) dakramen en/of dakkapellen worden aangebracht.

8

Indien en voor zover het onderhavige partiële bestemmingsplan zou leiden tot een onevenredige planologische verslechtering, dan kan zoals gezegd door belanghebbenden aanspraak worden gemaakt op een tegemoetkoming in planschade. De desbetreffende kosten moeten worden geacht ten profijte van de te bouwen woning(en) te zijn, waartoe met de aanvragers van de planwijziging een planschade-verhaalsovereenkomst is dan wel zal worden aangegaan.

9

Een redelijk alternatief voor de invulling van de onderhavige woonbestemming van het binnenterrein, althans zonder bebouwing, is er niet. Het elders realiseren van woonruimte voor mantelzorg is financieel nadeliger en voor de van het perceel Braakstraat 20 deel uitmakende grond ligt een andere functie niet voor de hand, mede gelet op de genoemde trend naar bouwkavels in het concept van de 'compacte stad'. Uiteraard hadden, zoals ook elders is gebeurd, aanwonenden kunnen trachten om de betreffende grond zelf aan te kopen ter vergroting van hun achtertuinen, maar dat is niet gebeurd en bij de afweging van alle relevante belangen speelt ook de eigendom van de aanvrager van het bouwperceel een rol.

### 9.3.3 Conclusie

Het vorenstaande overziende is de conclusie gerechtvaardigd dat de belangen die zijn betrokken bij vaststelling van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan opwegen tegen de belangen van omwonenden, aan welke belangen, vooral bestaande uit aantasting van de privacy en uitzichtverslechtering, kan worden tegemoet gekomen door de aangegeven wijze van inrichting van het bouwplan, alsmede voor zover daarmee het planologische nadeel van de omwonenden niet geheel wordt gecompenseerd, door een tegemoetkoming in planschade.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2      Uitgangspuntennotitie Waterschap Regge en Dinkel**