



**GEMEENTE
LOSSER**

**Bestemmingsplan Losser dorp,
partiële herziening
Oldenzaalsestraat – Lutterstraat**

November 2012

Voorontwerp



Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat-Lutterstraat



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM.....	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER.....	8
2.2	HET PLANGEBIED EN ZIJN DIRECTE OMGEVING.....	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEUASPECTEN.....	25
5.1	ALGEMEEN	25
5.2	GELUID	25
5.3	BODEMKWALITEIT.....	26
5.4	LUCHTKWALITEIT	27
5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
5.6	MILIEUZONERING	30
5.7	FLORA & FAUNA	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	35
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF.....	36
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
7.4	HANDHAVING	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	43
9.1	INSPRAAK.....	43
9.2	VOOROVERLEG.....	43
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	44	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 3	WATERPARAGRAAF: UITGANGSPUNTENNOTITIE	47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sylva Vastgoed B.V. uit Enschede is voornemens om op de hoek Lutterstraat-Oldenzaalsestraat in Losser een appartementencomplex te realiseren. In het complex worden in totaal 15 appartementen gerealiseerd. De ontwikkellocatie is gelegen in de kern Losser en is momenteel onbebouwd. Burgemeester en wethouders hebben op 18 januari 2012 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

De percelen hebben in het voorontwerp bestemmingsplan "Losser" de bestemming "Kantoor". De realisatie van het appartementencomplex binnen deze bestemming is niet mogelijk.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Lutterstraat-Oldenzaalsestraat in de kern Losser. Op korte afstand van het plangebied ligt het centrum. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied in de kern Losser (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'bestemmingsplan Losser dorp partiële herziening Oldenzaalsestraat - Lutterstraat' bestaat, naast deze toelichting met bijbehorende bijlagen, uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP001PH08-0201);
- regels.

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 Planologische regiem

1.4.1 Bestemmingsplan “Losser-dorp”

De locatie valt in het bestemmingsplan “Losser-dorp”, dat is vastgesteld op 25 april 1991 en is goedgekeurd op 17 december 1991. Hieronder is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is aangeduid met de rode omlijning.



Figuur 1.2. Uitsnede van het voorontwerp bestemmingsplan “Losser” (Bron: Gemeente Losser)

Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied twee bestemmingen, te weten “Bijzondere doeleinden” en “Kantoren”.

Gronden aangewezen voor “Kantoren” zijn bestemd voor kantoren, praktijkruimten en wonen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven. Gebouwen mogen uitsluitend in de vorm van kantoorgebouwen worden gebouwd al dan niet in combinatie met woningen, binnen het bebouwingsvlak.

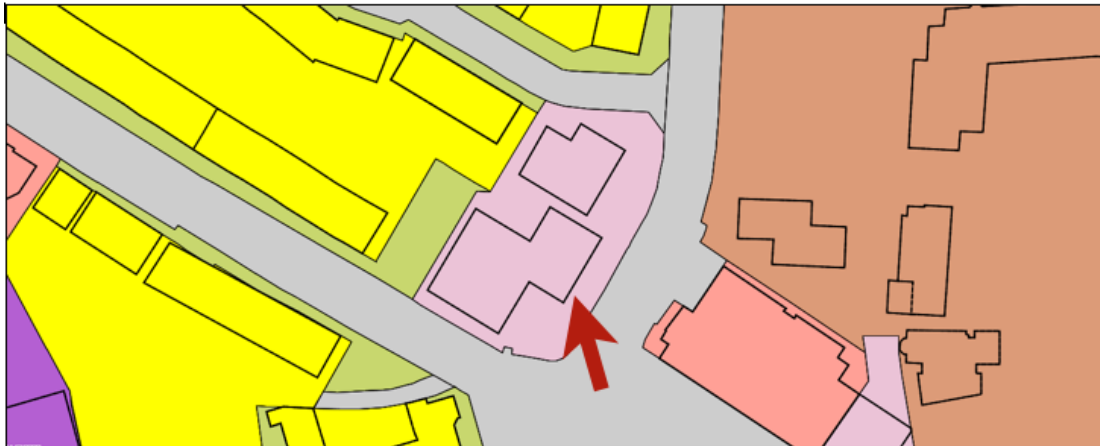
De gronden met de bestemming “Bijzondere doeleinden” zijn bedoeld voor culturele, religieuze, openbare, recreatieve, medische, sociale en/of educatieve doeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven. Gebouwen moeten binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd en het een en ander is gekoppeld aan maximale bouwhoogten.

Het is niet mogelijk om het voornemen, het realiseren van een appartementencomplex, op basis van het geldende bestemmingsplan te realiseren.

Opgemerkt wordt dat gemeente Losser momenteel bezig is met een nieuw bestemming voor de bebouwde kom van de kern Losser, genaamd bestemmingsplan “Losser”. De locatie valt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, in paragraaf 1.4.2 wordt hier nader op ingegaan.

1.4.2 Bestemmingsplan “Losser”

De gemeente Losser heeft een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Ten tijde van de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is de status van het bestemmingsplan “Losser” voorontwerp. Hieronder is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied wordt aangeduid met een rode pijl.



Figuur 1.3. Uitsnede van het voorontwerp bestemmingsplan “Losser” (Bron: Gemeente Losser)

Het plangebied heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming “Kantoren”. Op basis van deze bestemming mogen de gronden worden gebruikt voor kantoren alsmede wonen. De gebouwen moeten worden opgericht binnen de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter. Het nieuwe appartementencomplex past niet binnen de aangegeven bouwvlakken alsmede de bepaalde bouwregels. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

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 vooroverleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

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

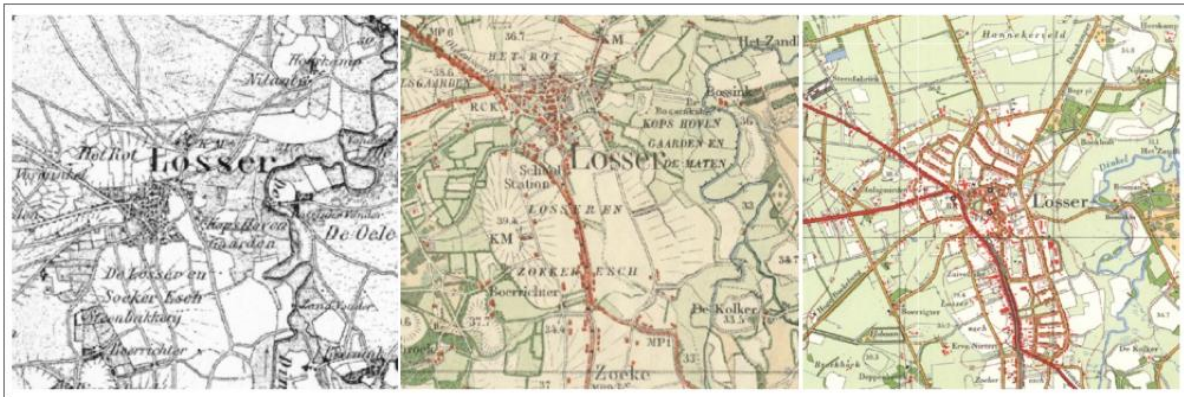
2.1 Historische ontwikkeling Losser

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

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

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

Inmiddels is de kern Losser uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern (mede gericht op de kleinere kernen in de directe omgeving) met een inwoneraantal van circa 13.000 personen (CBS, 2008).



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

2.2 Het plangebied en zijn directe omgeving

Het plangebied ligt op de hoek Lutterstraat-Oldenzaalsestraat, in het noordelijke deel van de kern Losser. Het gebied wordt aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door woningen gelegen aan de Rozenstraat en Oldenzaalsestraat. Aan de oostzijde van het plangebied zijn tal van maatschappelijke functies gevestigd waaronder een apotheek, huisarts en tandheelkundig centrum. Het plangebied ligt op korte afstand van het centrum.

In figuur 2.2 is een luchtfoto opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 2.2 Huidige situatie van het plangebied en directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.470 m². Er is geen sprake van bebouwing of beplanting in het plangebied. Het betreft een braakliggend terrein in een binnenstedelijke locatie.

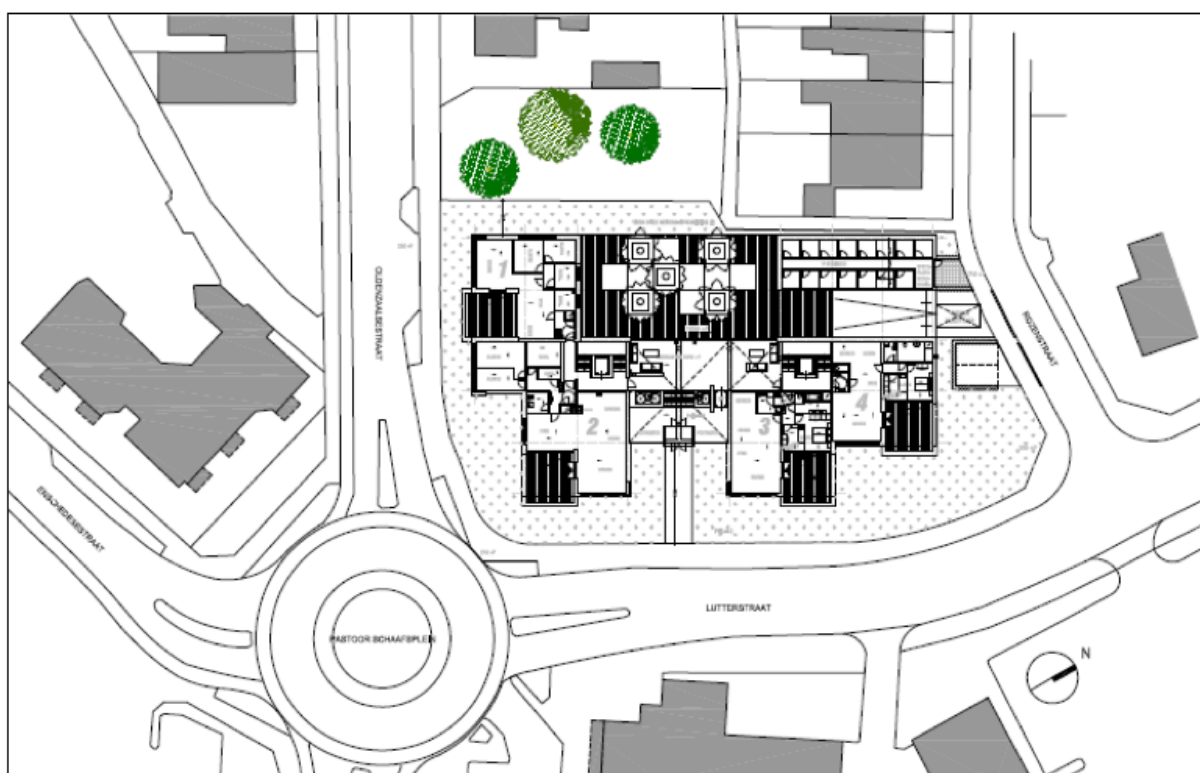
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemming, zodat het mogelijk wordt om op de onbebouwde percelen een appartementencomplex te realiseren. Het gebouw krijgt een breedte van 32 meter en lengte van circa 54 meter. Het complex zal bestaan uit vier bouwlagen en in het complex worden in totaal 15 appartementen gerealiseerd.

In figuur 3.1 is de inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 3.1 Gewenste inrichting van het plangebied (Bron: Beltman Architecten)

In figuur 3.2 zijn impressiebeelden opgenomen van het appartementencomplex. Benadrukt wordt dat de onderstaande afbeeldingen impressies betreffen, de daadwerkelijke invulling en vormgeving kan hiervan afwijken.



Figuur 3.2 Impressiebeelden appartementencomplex

Op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping worden vier appartementen gerealiseerd. Op de 3^e verdieping worden drie appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben elk een eigen balkon/terras en, op de begane vloer, een eigen berging.

Onder het gebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd, deze wordt toegankelijk vanaf de Rozenstraat. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast wordt op de begane grond naast een entree ook een centrale hal gerealiseerd. De verdiepingen zijn bereikbaar via de trappen en liften.

Met de architectuur van het gebouw is rekening gehouden met de maat en schaal voorkomend in de omgeving. Het appartementencomplex gaat het gebied op een adequate wijze afronden. De buitenruimte zal in beperkte mate gewijzigd worden. Er wordt aan de westzijde, aan de kant van de woningen gelegen aan de Oldenzaalsestraat, nieuw groen ingeplant waardoor er een erfafscheiding wordt gecreëerd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Vanwege de hogere verkeersintensiteiten en de nabijheid van een rotonde is het niet wenselijk om een ontsluiting op de Oldenzaalsestraat of Lutterstraat te realiseren. De parkeerkelder van het appartementencomplex wordt daarom ontsloten op de Rozenstraat. De Rozenstraat betreft momenteel een éénrichtingsweg van de Lutterstraat naar de Tulpsstraat. Het eerste gedeelte van de Rozenstraat gezien vanaf de Lutterstraat, circa 38 meter, gaat tweerichtingsverkeer worden. Daarnaast wordt na realisatie van het appartementencomplex het niet meer toegestaan dat aan de zijde van de parkeerkelder wordt stil gestaan danwel wordt geparkeerd. Dit om verkeerskundige problemen voor de parkeerkelder te voorkomen.

Derhalve levert een extra ontsluiting op de Rozenstraat vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op. De ontsluiting zal overzichtelijk en verkeersveilig worden ingericht.

Voor voetgangers wordt het gebouw toegankelijk via de Rozenstraat en de Lutterstraat.

3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die kan ontstaan door een nieuwe ontwikkeling. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering’ van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechneik). Hierin zijn de parkeernormen opgenomen. De CROW-normen zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De normen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De volgende criteria zijn gehanteerd; midden/dure woning, schil/overloopgebied in een sterk stedelijke omgeving. Dit brengt met zich mee dat er minimaal 1,4 en maximaal 1,7 parkeerplaats moet worden gerealiseerd per woning/appartement. Dit houdt in dat er, uitgaande van 15 appartementen, minimaal 21 en ‘maximaal’ 26 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Gekozen is om onder het gebouw een parkeerkelder te realiseren voor 27 parkeerplaatsen. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-uitgave ‘Parkeerkencijfers’.

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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is 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. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 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.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 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.

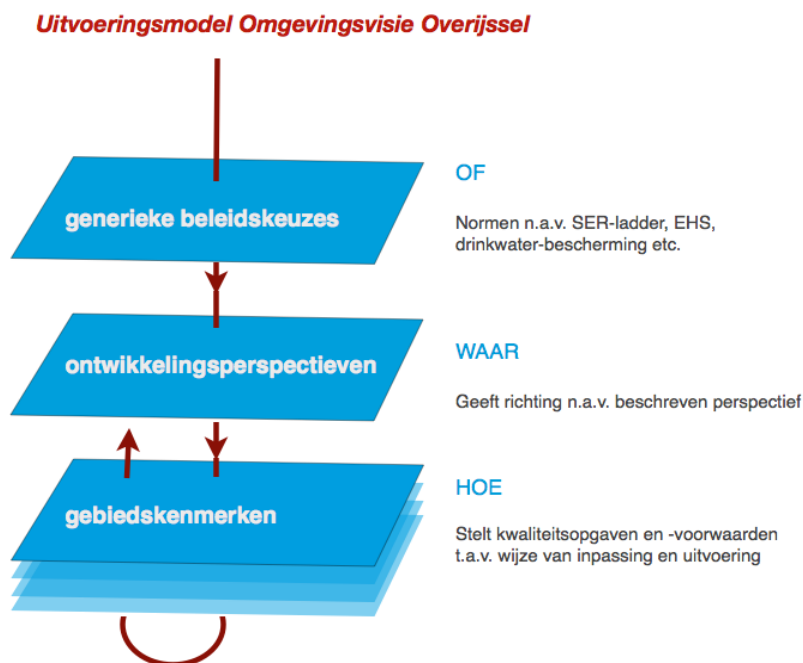
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskkenmerken.

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

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

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 **Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009**

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

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”

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit 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.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Losser en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben overeenstemming bereikt wat betreft woningbouw in de “Prestatieafspraken wonen gemeente Losser

2010-2015". Deze zijn gemaakt op basis van zowel provinciaal- als gemeentelijke beleidskaders. De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en de Woonvisie 2009. 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.

De provincie en gemeente richten hun beleid tot 2020 op netto 13.000 extra woningen in het gebied van de regio Twente. De gemeente Losser richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de gehele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 331¹. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. In de lokale woonvisie of structuurvisie kan van dit aantal worden afgeweken als er sluitende verdelingsafspraken zijn gemaakt met buurgemeenten die mogelijkheden geven voor een afwijkend aantal woningen.

toelichting bouwprogramma	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	331
bouwprogramma obv Primos 2007	
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 gemeente Losser (Bron: provincie Overijssel)

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 het bebouwd gebied realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

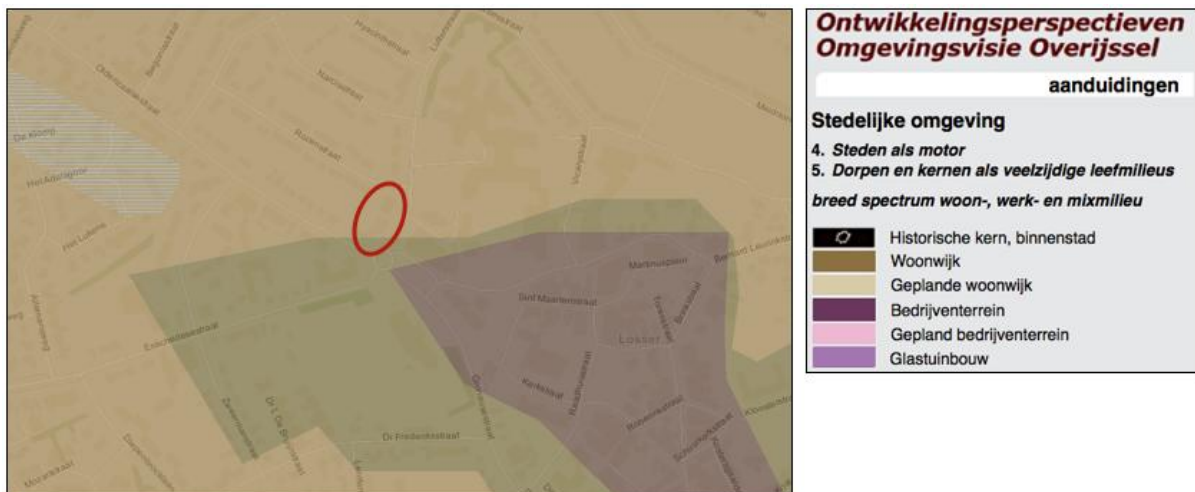
De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de toevoeging van een complex met 15 appartementen op een inbreidingslocatie in de kern Losser. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke “Woonvisie 2008 - 2015” (zie ook paragraaf 4.3.1) en binnen de woningbouwafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel.

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.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke omgeving – woonwijk'. In figuur 4.3. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.

¹ de afspraken zijn gebaseerd op de woningbehoeftecijfers van Primos 2007. Bij de mid-term review in 2012 zal de dan gegeven raming van de woningbehoeftevraag worden betrokken.



Figuur 4.3. Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

'Stedelijke omgeving – 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 aan de ontwikkelingsperspectieven

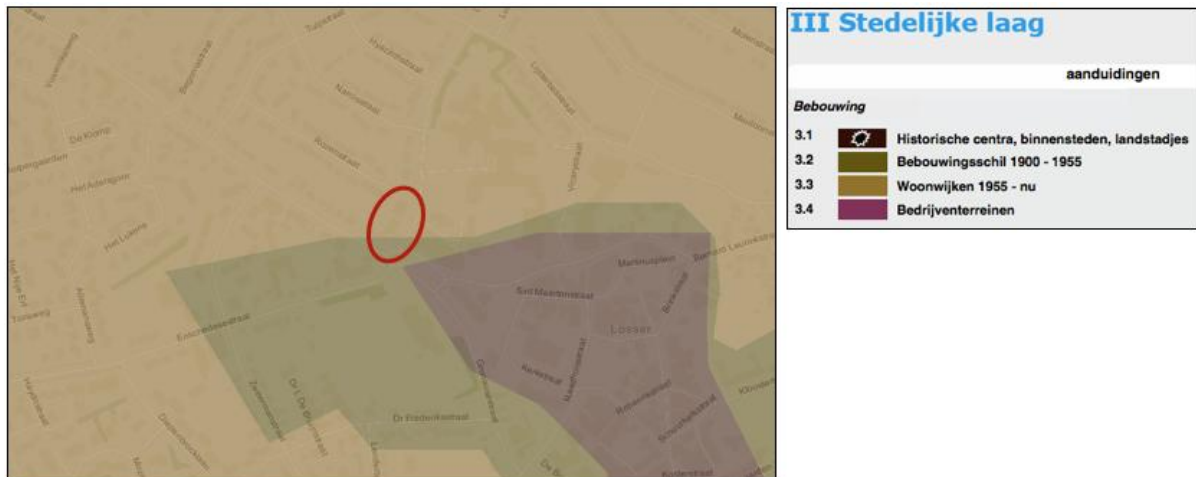
Het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ verzet zich niet tegen de invulling van het plangebied met woningbouw in de vorm van een appartementengebouw bestaande uit 15 appartementen.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en 'de laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen “Bebouwingsschil 1900 - 1955” en “Woonwijken 1955-nu”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

“Bebouwingsschil 1900 - 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde 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.

“Woonwijken 1955 – nu”

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

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 nieuw appartementencomplex. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van de kern en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting op de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van de locatie in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van 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 van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en 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 behandeld.

4.3.1 Woonvisie 2008 - 2015

4.3.1.1 Inleiding

Het college en de gemeenteraad 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.

In onderstaand figuur is aangegeven welke tekorten en overschotten er wordt verwacht tussen 2007 en 2010. Dit betreft uitsluitend de lokale behoefte, het aantrekken van vestigers is hierbij niet meegerekend. Op basis van deze aantallen is het woningbouwprogramma opgesteld hier wordt in de volgende subparagraaf nader op ingegaan.

Woningtypen	Tekort (-) / overschot (+)	Kansrijk marktsegment	Kwetsbare marktsegment
HUUR			
eengezinswoning	-70	Vanaf € 520	
appartement zonder lift	+40		Tot € 340
appartement met lift	-265	Tot € 615	
Subtotaal huur	-295		
KOOP			
rijwoning	+170		Vanaf € 150.000
(half)vrijstaande woning	-215	Alle prijsklassen (m.n. vanaf € 300.000)	
appartement zonder lift	-5		
appartement met lift	-155	Tot € 300.000	
Subtotaal koopsector	-205		
Totaal	-500		

Zoals bovenstaand figuur laat zien is er wat betreft de huursector vooral vraag naar appartementen met lift. De vraag is veelal afkomstig van huishoudens van 55 jaar en ouder, de komende jaren gaat deze groep aanzienlijk groeien als gevolg van de vergrijzing. In de koopsector zijn er twee opgaven namelijk de realisatie van zowel (half) vrijstaande woningen en appartementen met liften. De doelgroepen voor de (half) vrijstaande woningen zijn veelal huishoudens tot 55 jaar en voor de appartementen huishoudens vanaf 55 jaar.

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. Opgemerkt wordt dat het aantal naar beneden is gesteld bij de prestatieafspraken van provincie Overijssel.

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.

In onderstaand figuur is de ambitie van de gemeente Losser voor de periode tot 2016 weergegeven.

	Ambitie lokale vraag	Ambitie bovenlokale vraag	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
Sociale huurwoningen				
• 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
Koopwoningen				
• 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
Totaal	+ 500	+200	0	+ 700
<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. De gemeente denkt 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 naar het toevoegen van het nieuwbouwprogramma 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’. In de woonvisie wordt aangegeven dat er een tekort is naar appartementen met lift zowel in de huur- als in de koopsector. Daarnaast staat tevens in een voetnoot bij de visie opgenomen dat er ook een tekort is aan meer ‘luxere’ appartementen en dit ervoor zorgt dat mensen naar Enschede of Oldenzaal verhuizen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex in het midden- en dure segment, waarbij gebouwd wordt voor de eigen woningbehoefte in Losser. Het initiatief is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van wonen, zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

4.3.2 Beleidsnota “Inbreiding en mantelzorg”

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 Inbreiding

Inbreiding onderscheidt zich in enerzijds de verdichting van dorpsranden en linten. 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 gemeente heeft aangegeven 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 ‘grotere inbreidingslocatie’. Voor een dergelijke inbreidingslocatie gelden de in de volgende subparagraaf geldende uitgangspunten.

4.3.2.3 Uitgangspunten grotere inbreidingslocatie

Bij grotere bouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

1. een bouwplan dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de omgeving;
2. invulling met maatwerk is mogelijk aan de hand van vooraf vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten;
3. een kwaliteitsteam wordt ingeschakeld.

4.3.2.4 Toetsing

Het kwaliteitsteam heeft het ontwerp van het voornemen beoordeeld. Het plan is in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten. Derhalve voldoet het plan aan het gestelde in de beleidsnota.

4.3.3 Welstandsnota gemeente Losser

4.3.3.1 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 6: Losser historische invalswegen en deelgebied 8: Losser Hannekerveldweg.

4.3.3.2 Deelgebieden

4.3.3.2.1 Losser historische invalswegen

De historische invalswegen in de kern Losser zijn de Gronausestraat en de Oldenzaalsestraat. Deze wegen verbonden Losser met omliggende kernen. Bebouwing langs deze wegen is zeer gevarieerd door de verschillende bouwstijlen uit diverse bouwperiodes.

Bij ontwikkelingen dient het contrast en variëteit van de invalswegen te worden behouden. Er dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld. Bij bijzondere plekken in de routes zoals rotondes is een grootschaliger en eenduidiger beeld mogelijk.

4.3.3.2.2 Losser Hannekerveldweg

De woonfunctie is in dit gebied dominant. De Lutterstraat doorsnijdt de wijk. Langs deze doorgaande wegen bevinden zich (half-)vrijstaande, individueel vormgegeven, woningen. De bebouwing bestaat uit hoofdzakelijk naoorlogse seriematige gebouwde woningbouw. Het zorgcentrum aan de Lutterstraat vormt een op zichzelf staand element in de woonwijk. Het betreft een centrum met verschillende bebouwing in een groene omgeving. Er zit veel onderling verschil in de architectuur en daarom is veel diversiteit en variatie aanwezig.

Bij ontwikkelingen dient de voorgenoemde elementen van variatie en diversiteit te worden behouden. Dit zijn belangrijke karakteristieken. Vernieuwing is mogelijk en kan in vele gevallen worden gezien als een toename van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

4.3.3.2 Toetsing

Gezien de uitgangspunten die gelden en de opgenomen impressiebeelden in hoofdstuk 3 kan worden gesteld dat het gebouw past in de desbetreffende deelgebieden. De welstandscommissie zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen ter zijner tijd beoordelen of het voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Indien de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende plan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid, blijkt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Geconstateerd wordt dat door het opvullen van de ruimte en het bouwen van het appartementencomplex wordt voorzien in de lokale woningbehoefte.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Algemeen

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

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

Railverkeers-, luchtverkeer- en industrielawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt in de volgende subparagraaf nader ingegaan.

5.2.2 Akoestisch onderzoek

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

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

5.2.2.1 Resultaten en toetsing

De geluidbelasting op de woningen bedraagt maximaal 58 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 10 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in “binnenstedelijk gebied” wordt niet overschreden.

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

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

(bezwarenstedebouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard).

5.2.2.2 Conclusie

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

Er wordt een hogere grenswaarde aangevraagd voor (zie ook tabellen 1 t/m 4) :

- 3 woningen m.b.t. de Enschedesestraat met een hogere grenswaarde van 49 dB
- 4 woningen m.b.t. de Gronausestraat met een hogere grenswaarde van 3 x 49 en 50 dB
- 13 woningen m.b.t. de Luttersestraat met een hogere grenswaarde van 3 x 52, 2 x 53, 2 x 55, 4 x 56 en 2 x 57 dB
- 6 woningen m.b.t. de Oldenzaalsestraat met een hogere grenswaarde van 53, 3 x 54, 57 en 58 dB.

De voorwaarden waaronder een "hogere waarde" kan worden verleend, zijn gegeven in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen", laatstelijk gewijzigd op 21 april 1989, als volgt :

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

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

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

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

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

Opgemerkt wordt dat de procedure voor de hogere grenswaarde gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure zal worden opgestart.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

Kruse Milieu B.V. uit Geesteren heeft op de locatie van het nieuwe appartementengebouw een bodemonderzoek verricht naar de nulsituatie. In deze paragraaf zijn de resultaten en conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.3.2 Onderzoeksresultaten

5.3.2.1 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is (gedeeltelijk) zeer licht verontreinigd met PCB;
- het grondwater is niet verontreinigd.

5.3.2.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een zeer lichte verontreiniging in de plaatselijke bovengrond is aangetoond.

5.3.3 Conclusie

In de mengmonsters van en in het grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond is (gedeeltelijk) een zeer lichte verontreiniging aangetoond met PCB. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.4.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

5.4.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de 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.

Tevens wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

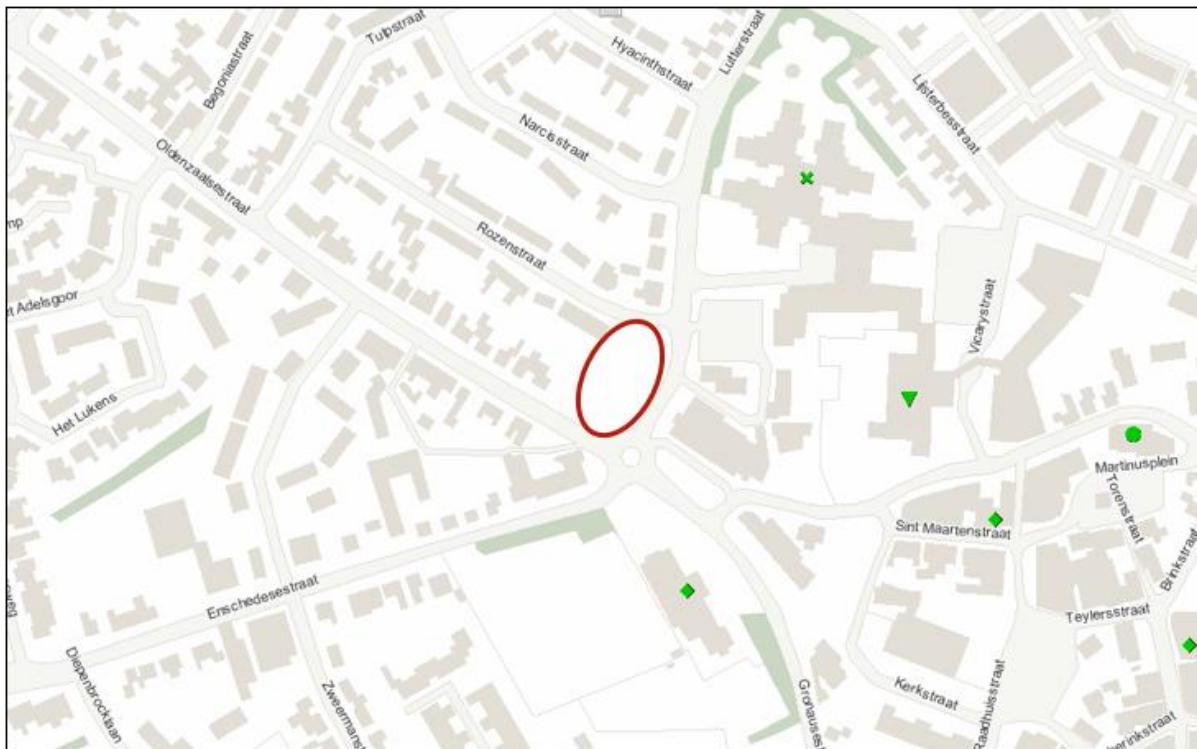
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.5.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

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

5.6.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een gebouw met 15 appartementen. Zoals hiervoor aangegeven wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Ad1

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

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

Ad2

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

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

Functie	Categorie	Richtafstand rustig gebied	Afstand tot dichtstbijzijnde woningen
Kantoor (Overige zakelijke dienstverlening: kantoren)	Categorie 1	10 m	> 20 m
Kliniek (Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven)	Categorie 1	10 m	> 20 m
Apotheken en drogisterijen	Categorie 1	10 m	> 20 m
Kerkgebouwen e.d.	Categorie 2	20 m	> 50 m
Taxibedrijven	Categorie 2	20 m	> 50 m

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

5.6.3 Conclusie

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

5.7 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.

5.7.1 Gebiedsbescherming

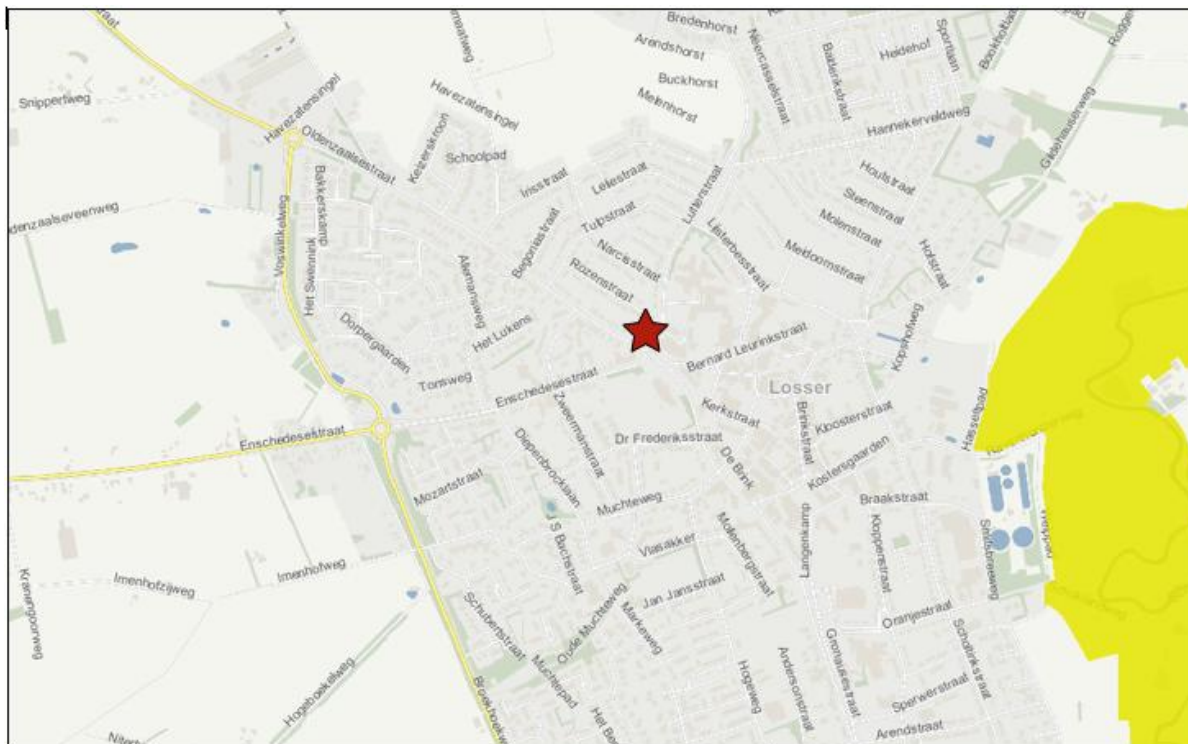
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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 vergunningenstelsel 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel ligt op een afstand van circa 725 meter het Natura-2000 gebied “Dinkelland”. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

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

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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.

De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur valt samen met de begrenzing van het Natura-2000 gebied. Gezien de invulling van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling in een binnenstedelijk locatie betreft, zijn er geen negatieve effecten op de EHS te verwachten.

5.7.2 Soortenbescherming

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.

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

Wel dient de zorgplicht zoals opgenomen in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

5.7.3 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op gebieden die aangemerkt zijn in de natuurbeschermingswet. Op basis van de gesteldheid en kenmerken van het plangebied wordt onderzoek naar flora- en fauna derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

In 1992 is op Malta het Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Malta 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 5.3 Tabel richtlijnen archeologisch onderzoek (Bron: gemeente Losser)

Een uitsnede van de voorgenoemde provinciale kaart is hieronder opgenomen.



Figuur 5.4 Archeologische verwachting Atlas van Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

5.8.1.2 Onderzoekresultaten

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

Gezien het feit dat een groot deel van het perceel reeds is verstoord en het een kleinschalige ontwikkeling betreft wordt gesteld dat af kan worden gezien van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

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 milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van een appartementencomplex. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Het toevoegen van maximaal 15 woningen in de vorm wordt in het algemeen 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 plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn verwoord.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 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.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.2 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.

6.1.3 Beleid waterschap

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan

gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg voorgelegd moet worden aan het waterschap Regge en Dinkel. De bij deze "normale procedure" behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Algemeen

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

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

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

Hemelwater

Het beleid van de gemeente Losser is om bij binnenstedelijke ontwikkelingen minimaal 10 mm aan hemelwater op eigen terrein te kunnen infiltreren. Het maaiveld ligt op circa 35 meter boven NAP en de zandlaag ter plaatse is bijna 10 meter dik. Het doorlatend vermogen ter plekke wordt geschat op ongeveer 200 m²/dag. De grondwaterspiegel bevindt zich circa 2.0 meter onder het maaiveld en het grondwater stroomt in oostelijke richting met een verhang van 3 tot 4 m/km.

Het aanleggen van oppervlaktewater in de vorm van een bergingsvijver wordt niet wenselijk geacht. Het voornemen is om gebruik te maken van infiltratiekratten die onder de groenvoorzieningen worden geplaatst. Met dit systeem wordt overtollig hemelwater afkomstig van de daken opgeslagen en geeft dit in drogere tijden weer gelijkmatig af aan de bodem. De grondwaterstand zal hierdoor op pijl blijven en riolering- en andere afvoerleidingen worden door toepassing van deze techniek niet extra belast.

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

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

- Begrippen (artikel 1)

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

- Wijze van meten (artikel 2)

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

7.2.2 Bestemmingsregels

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

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

IV. Specifieke gebruiksregels en afwijking van deze gebruiksregels;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (artikel 5)
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 6)
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 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (artikel 8)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen op het gebied van aanduidingen en bestemmings- en bouwvlakken.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd en wordt de regels nader beschreven.

Artikel 3 ('Tuin')

Functie

De gronden die niet gaan worden gebruikt ten behoeve van het appartementencomplex hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Op deze gronden zijn naast een tuin, tevens gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende woonbestemming toegestaan. Ook waterhuishoudkundige voorzieningen en een inritconstructie ten behoeve van een parkeerkelder zijn toegestaan.

Bebouwingsmogelijkheden

Bij recht zijn erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen toegestaan ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming. Met dien verstande dat de bouwgrens met niet meer dan 1,5 meter mag worden overschreden. Daarnaast moet de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 meter bedragen en de afstand tussen bebouwing en de weg minimaal 5 meter. Een inritconstructie ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerkelder is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – inritconstructie’ toegestaan.

Artikel 4 ('Wonen')

Functie

Gezien de hoofdactiviteit wonen in het appartementencomplex, is er de bestemming ‘Wonen’ aangegeven. De appartementen worden onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, (ondergrondse)parkeervoorzieningen en overige voorzieningen waaronder voorzieningen gericht op de inzameling van huiselijk afval.

Bebouwingsmogelijkheden

Het hoofdgebouw moet vrijstaand binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ gestapelde woningen (appartementen) toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer dan 15 bedragen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14,5 meter, hierbij wordt uitgegaan vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw (m.u.v. ondergeschikte bouwonderdelen). Er mag in totaal 125 m² aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bergingen worden opgericht. Een inritconstructie ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerkelder is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – inritconstructie’ toegestaan. Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat indien ze voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedraagt. In de overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter.

7.4 Handhaving

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 **Inspraak en vooroverleg**

9.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

9.2 Vooroverleg

9.2.1 Rijk

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

9.2.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen die in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken is geen vooroverleg noodzakelijk. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

BJZ.nu B.V. heeft op 2 mei 2012 een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat de normale watertoetsprocedure geldt. In bijlage 3 bij deze plantoelichting is de uitgangspuntennotitie opgenomen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Waterparagraaf: uitgangspuntennotitie