



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Kopshofweg-Scholtinkstraat”

Februari 2015

Vastgesteld



Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Kopshofweg-Scholtinkstraat

Plannaam: Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Kopshofweg-Scholtinkstraat
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 10 februari 2015)
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.01BP001PH10-0401



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

Toelichting

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4 PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5 LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER.....	8
2.2 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR OMGEVING	8
2.3 HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	10
3.1 INLEIDING.....	10
3.2 UITGANGSPUNTEN	10
3.3 PLANBESCHRIJVING	10
3.4 VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	14
4.1 RIJKSBELEID	14
4.2 PROVINCIAAL BELEID	15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN.....	26
5.1 ALGEMEEN	26
5.2 GELUID	26
5.3 BODEMKWALITEIT.....	27
5.4 LUCHTKWALITEIT	28
5.5 EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.6 MILIEUZONERING	30
5.7 FLORA & FAUNA	32
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF.....	38
6.1 VIGEREND BELEID.....	38
6.2 WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1 INLEIDING.....	40
7.2 OPZET VAN DE REGELS	40
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
7.4 HANDHAVING	42
HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG.....	44
9.1 INSpraak.....	44
9.2 VOOROVERLEG	44
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	45

BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK LOCATIE KOPSHOFWEG	46
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK LOCATIE SCHOLTINKSTRAAT.....	47
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF LOCATIE KOPSHOFWEG	48
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF LOCATIE SCHOLTINKSTRAAT	49

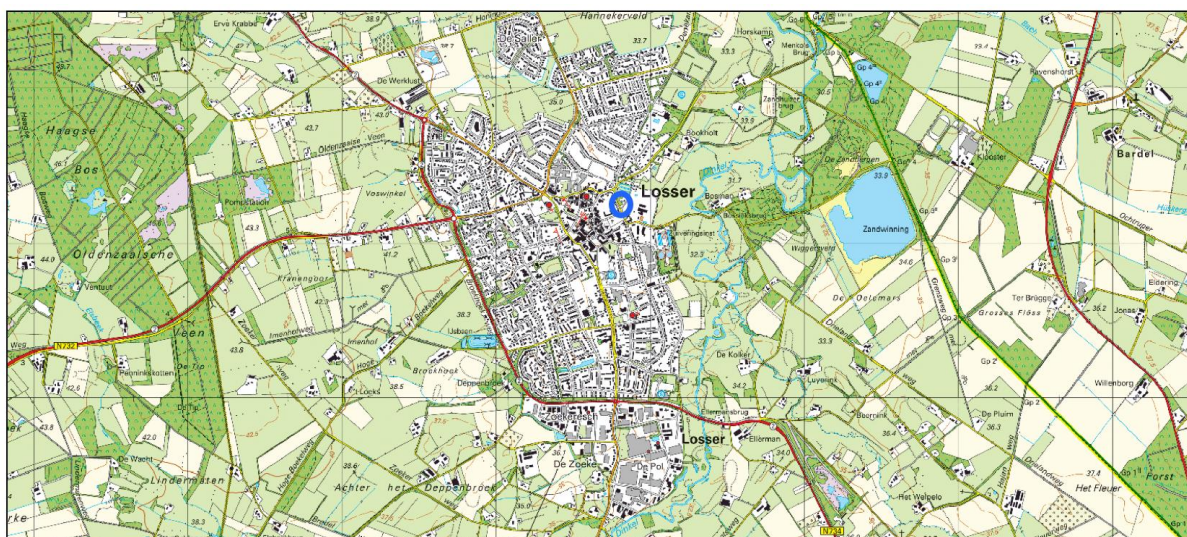
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de bouw van een tweetal vrijstaande woningen op thans onbebouwde percelen aan de Kopshofweg en Scholtinkstraat te Losser. De bouw van de woningen op de locaties is mogelijk op grond van de beleidsnota ‘Inbreiding en mantelzorg’ van de gemeente Losser, die voorziet in de randvoorwaarden ten aanzien van nieuwe woningbouw binnen de bestaande bebouwde kom van Losser. De gemeente Losser heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van de woningen op de gewenste locaties. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn er ter plaatse van het plangebied geen bouw mogelijkheden voor de gewenste woningen. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kopshofweg en Scholtinkstraat in de kern Losser. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Losser, sectie I, nummer 7430, 6768 en 8501 gedeeltelijk. 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 Kopshofweg-Scholtinkstraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP001PH10-0401);
- 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

De locatie valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Losser Dorp”. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Losser op 19 maart 2013 vastgesteld. Op figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen. De locatie van de nieuwe woning aan de Kopshofweg is aangegeven met de rode belijning. De locatie voor de seniorenwoning aan de Scholtinkstraat is aangegeven met de rode belijning.



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

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’ (zonder bouwvlak). De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi’s daaronder begrepen en parkeervoorzieningen. De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’ met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen. De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. De realisatie van de beoogde woningen is op basis van deze bestemmingen niet mogelijk. Om de realisatie van de woningen met bijgebouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Losser, de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving en een beschrijving van het plangebied 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 wordt de historische ontwikkeling van Losser beschreven, de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving wordt toegelicht en tot slot wordt ingegaan op het plangebied zelf.

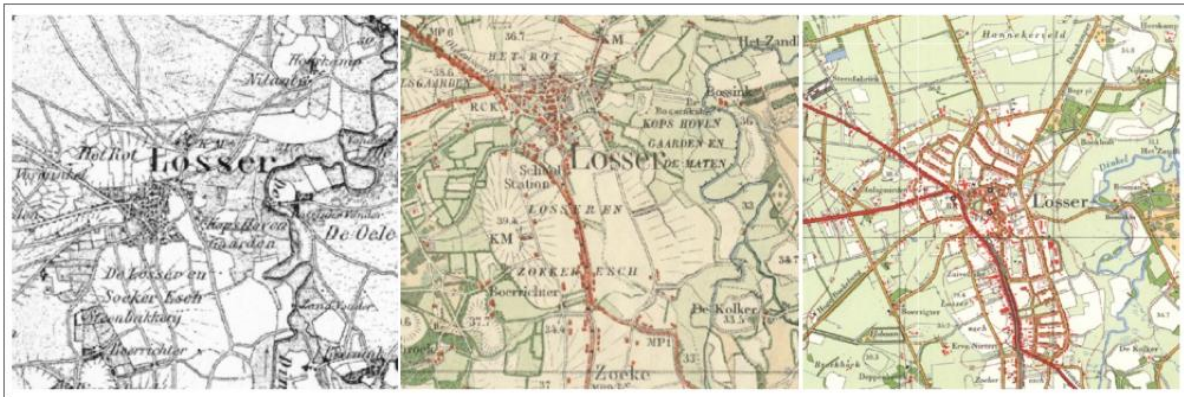
2.1 Historische ontwikkeling Losser

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

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

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

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



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

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur omgeving

De functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door de functie ‘wonen’. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied komen diverse maatschappelijke functies voor, waaronder een begraafplaats. Iets verder in zuidoostelijke richting is het centrumgebied van Losser gelegen, met diverse centrumvoorzieningen. De bebouwing langs de historische invalswegen is zeer gevarieerd en stamt uit verschillende bouwperiodes. Elke bouwperiode heeft zijn eigen stijlkenmerken en bijbehorend kleur- en materiaalgebruik. Het individuele karakter van de gebouwen overheerst. Het gebied ten noorden van het plangebied is duidelijk te typeren als een vroeg na-oorlogse wijk (jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw). De stedenbouwkundige opzet vanuit de jaren vijftig en zestig is hier dan ook goed te zien: een rechthoekig stratenpatroon, onderverdeeld in hoofdstraten (breder) en zijstraten. Een dergelijke naoorlogse wijk is opgezet volgens de wijkgedachte. Het idee achter de wijkgedachte is dat een wijk als sociale en ruimtelijke eenheid zou moeten functioneren. Iedere

woonwijk vormt een eenheid met eigen voorzieningen. De woonwijken werden volgens een hiërarchische opzet onderverdeeld in weer kleinere eenheden met elk hun eigen sociale samenhang; de buurten of stempels, de ensembles (meerdere blokken van dezelfde typologie op één veld), het woonblok en uiteindelijk de woning met daarin het gezin als hoeksteen van de samenleving. De woningen zijn op enige afstand van de weg in een strakke rooilijn geplaatst en vormen dankzij het veelvuldig voorkomen van rijenwoningen een vrij gesloten gevelwand. De nokrichting is veelal evenwijdig aan weg. De woningen hebben een eenvoudige detaillering.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kopshofweg en Scholtinkstraat, aan de oostzijde van de bebouwde kom van Losser. Een belangrijke ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het plangebied is de Scholtinkstraat. De functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door de functie ‘wonen’. Ten oosten van het plangebied komt veel groen voor met enkele volkstuinen. Tot slot komen maatschappelijke functies voor, te weten een gemeentewerf, basisschool en begraafplaats.

De locatie voor de seniorenwoning (aangegeven met de blauwe belijning in figuur 2.2.) aan de Scholtinkstraat wordt begrensd door de Scholtinkstraat aan de westzijde, door tuinen van woonpercelen aan de noord- en oostzijde en het nieuwe woonperceel aan de Kopshofweg aan de zuidzijde.

De locatie voor de nieuwe woning (aangegeven de rode belijning in figuur 2.2.) aan de Kopshofweg wordt begrensd door het woonperceel Kopshofweg 1 aan de noordzijde, de Kopshofweg aan de oostzijde, een groenperceel aan de zuidzijde en de Scholtinkstraat aan de westzijde. In figuur 2.2 is een luchtfoto opgenomen met daarin het plangebied weergegeven.



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

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Inleiding

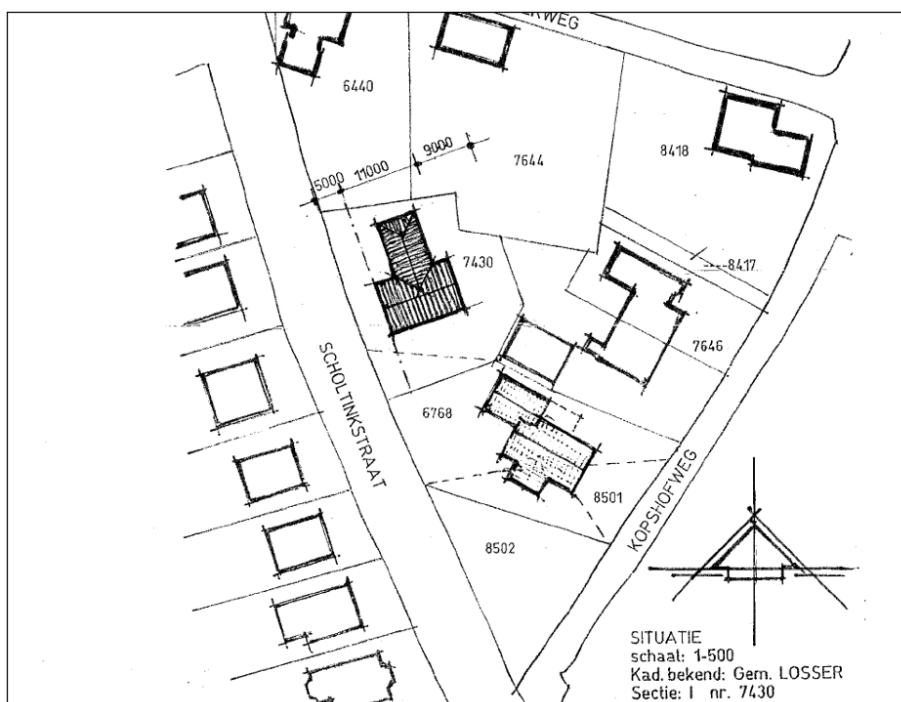
De bouw van de woningen wordt mogelijk gemaakt op grond van de beleidsnota ‘Inbreiding en mantelzorg’ van de gemeente Losser, die voorziet in de randvoorwaarden ten aanzien van nieuwe woningbouw binnen de bestaande bebouwde kom van Losser. De gemeente Losser heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van de woningen op de gewenste locatie.

3.2 Uitgangspunten

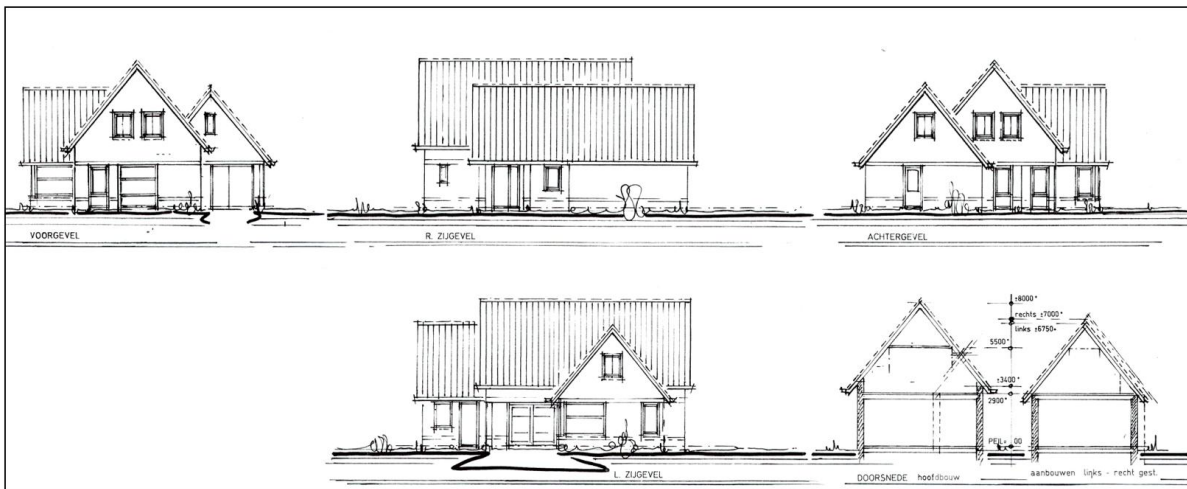
In voorliggend geval zijn een negental algemene (stedenbouwkundige) randvoorwaarden vanuit de beleidsnotitie ‘Inbreiding en mantelzorg’ van belang. Voor de randvoorwaarden vanuit de beleidsnotitie ‘Inbreiding en mantelzorg’ wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.3, waarin het gemeentelijk beleid behandeld wordt.

3.3 Planbeschrijving

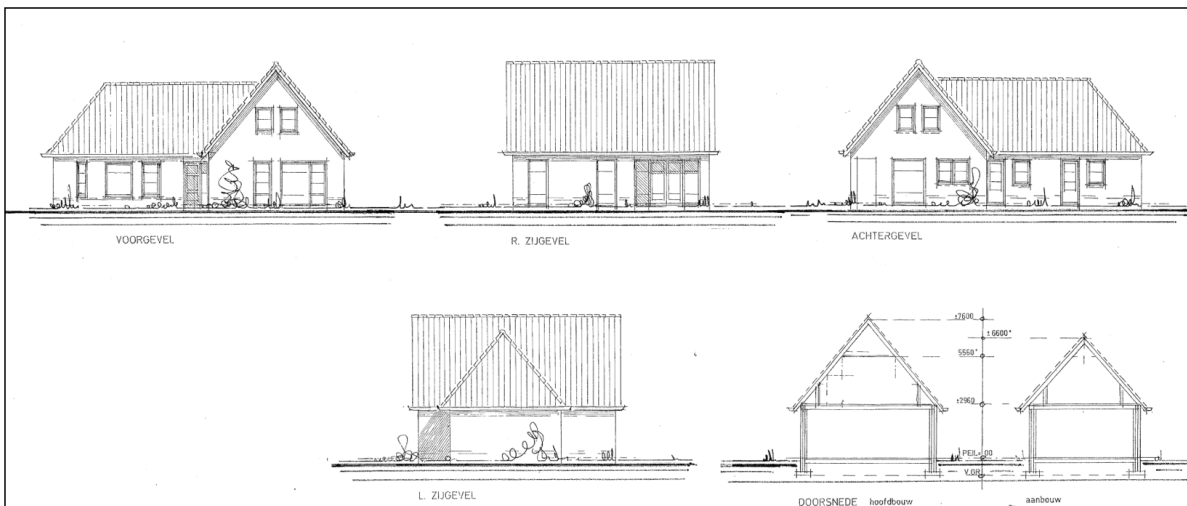
Om de nieuwe bebouwing goed te laten opgaan in de omliggende bebouwingsstructuren, is het van belang dat de schaal en maat van de nieuwe bebouwing aansluit bij de maat van omliggende bebouwing. De nieuwe bebouwing moet qua massa, ritmiek en schaal aansluiten bij de omliggende bebouwing. De nieuwe woning aan de Kopshofweg bestaat maximaal uit twee bouwlagen en wordt voorzien van een kap. De voorgevel van deze woning is georiënteerd op de Kopshofweg. De seniorenwoning is georiënteerd op de Scholtinkstraat.



Figuur 3.1: Bovenaanzicht bouwplan (Bron: Morsink Architecten)

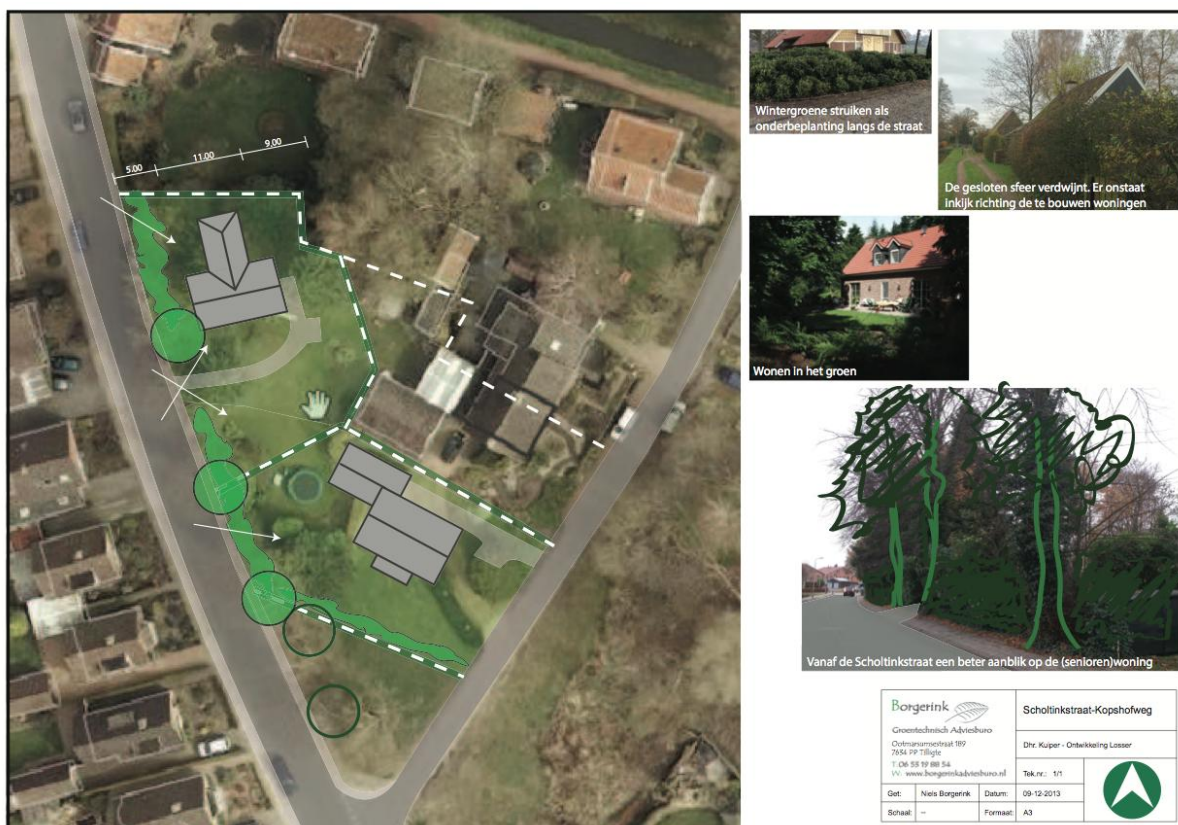


Figuur 3.2: Gevelaanzichten woning Kopshofweg (Bron: Morsink Architecten)



Figuur 3.3: Gevelaanzichten woning Scholtinkstraat (Bron: Morsink Architecten)

De toekomstige situatie betreft een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie. Belangrijk uitgangspunt is wonen in het groen. Wintergroene struiken worden als onderbeplanting langs de straat aangeplant. De gesloten verdwijnt. Er ontstaat inkijk richting de te bouwen woningen. Vanaf de Scholtinkstraat ontstaat een beter aanblik op de (senioren)woning. Dit is nader weergegeven op figuur 3.4.



Figuur 3.4: Inpassing woningen (Bron: Borgerink Groentechnisch Adviesburo)

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Algemeen

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

3.4.2 Uitwerking

3.4.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied worden 2 vrijstaande, grondgebonden koopwoningen mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd moeten worden:

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

Voorgenoemde uitgangspunten leveren de volgende gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie op:

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

3.4.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal wordt binnen de begrenzing van het plangebied worden 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit levert per woning een totale parkeerbehoefte van (afgerond) **2** parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor de realisatie van dit aantal.

3.4.2.3 Berekening verkeersgeneratie

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van **16** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Deze zeer kleine toename levert geen onevenredige verkeersdruk met zich mee.

3.3.2.4 Ontsluiting

De nieuwe woningen wordt ontsloten via nieuw aan te leggen in- en uitritten op de Kopshofweg en Scholtinkstraat. Er worden overzichtelijke in- en uitritten gerealiseerd waarmee verkeersonveilige situaties worden voorkomen. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar is tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

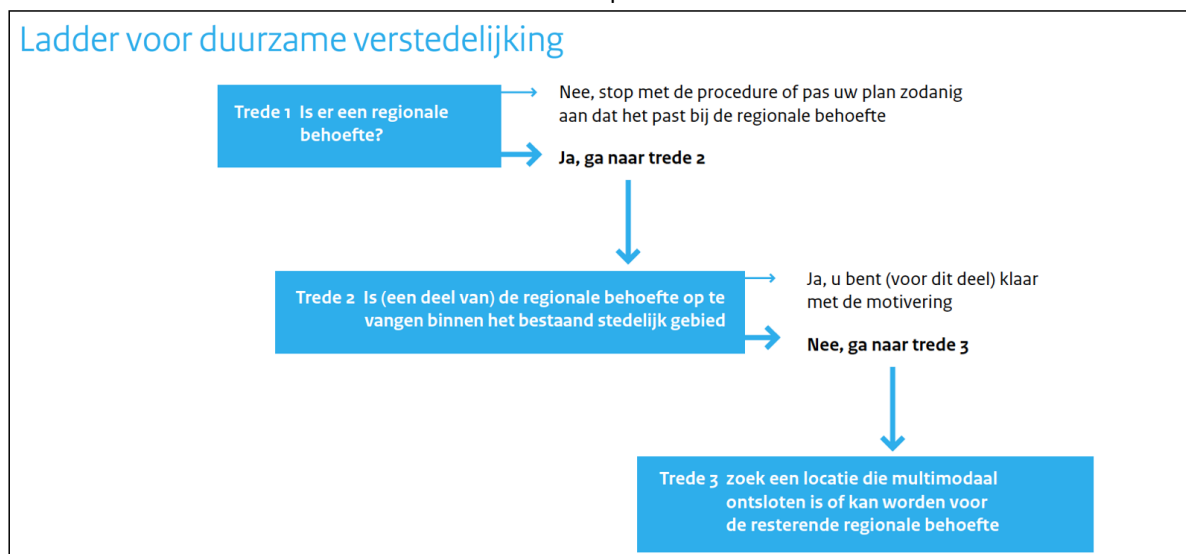
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal,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

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

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

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

duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

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. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van een (regionale) behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 4.2.4 en 4.3.1. De invulling van de inbreidingslocaties met twee grondgebonden koopwoningen voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2: bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Huidige situatie' gelegen in de bebouwde kom c.q. stedelijk gebied. Daarnaast is het plangebied opgenomen in een bestemmingsplan voor stedelijk gebied. De invulling van het plangebied met 2 woningen op deze locatie levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

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.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie

en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

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

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. 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

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. ontwikkelingsperspectieven;
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.

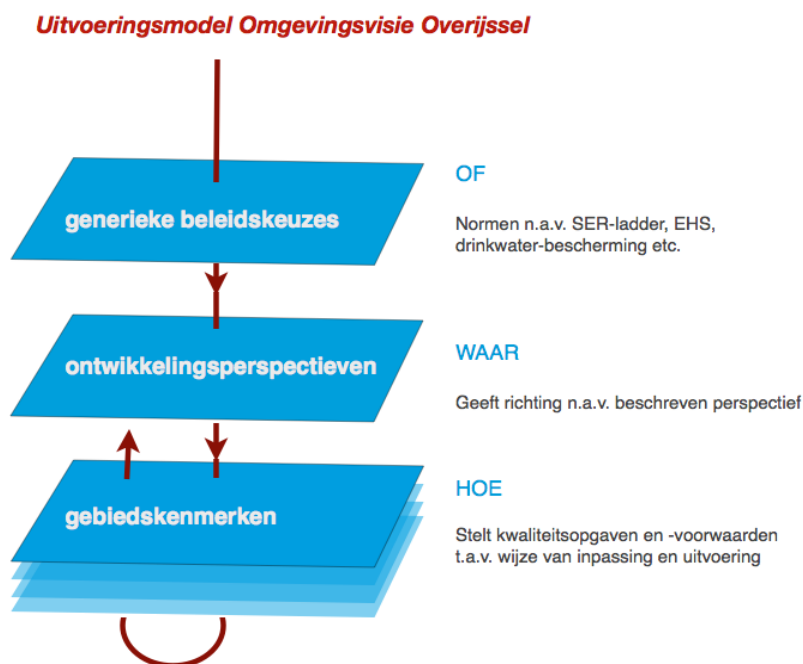
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 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. 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 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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 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 verharderen leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

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 burgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met burgemeenten niet voor burgemeenten 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.

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 burgemeenten 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 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 burgemeenten die mogelijkheden geven voor een afwijkend aantal woningen.

¹ *de afspraken zijn gebaseerd op de woningbehoeftecijfers van Primos 2007.*

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)

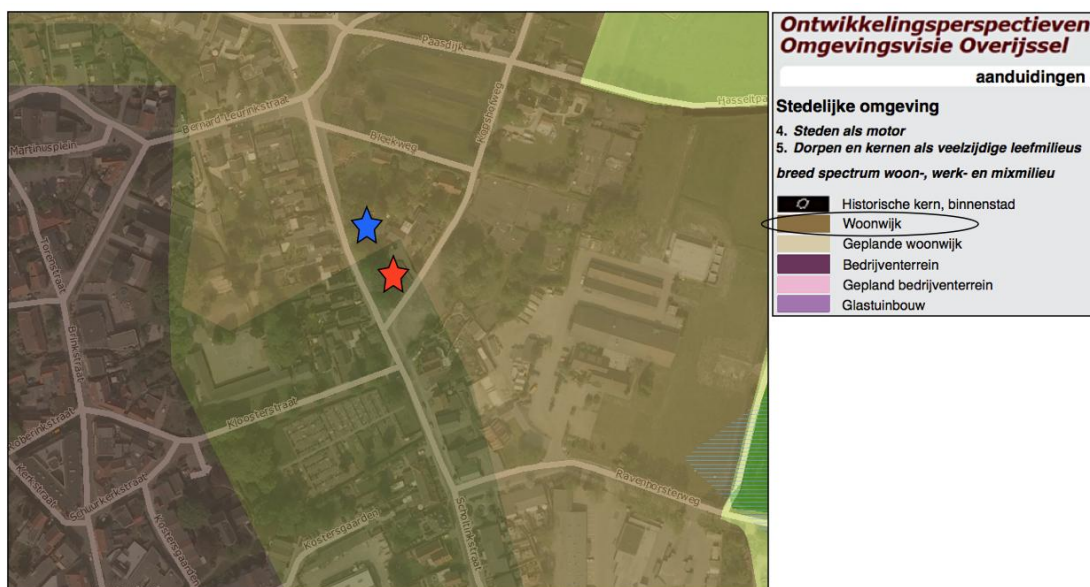
De gemeente Losser streeft er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010. Losser kan maximaal 50% van het toe te voegen programma buiten het bebouwd gebied realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de toevoeging van twee vrijstaande, grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie in de kern Losser. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke “Woonvisie Losser 2012 en verder” (zie ook paragraaf 4.3.1) en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening 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.



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

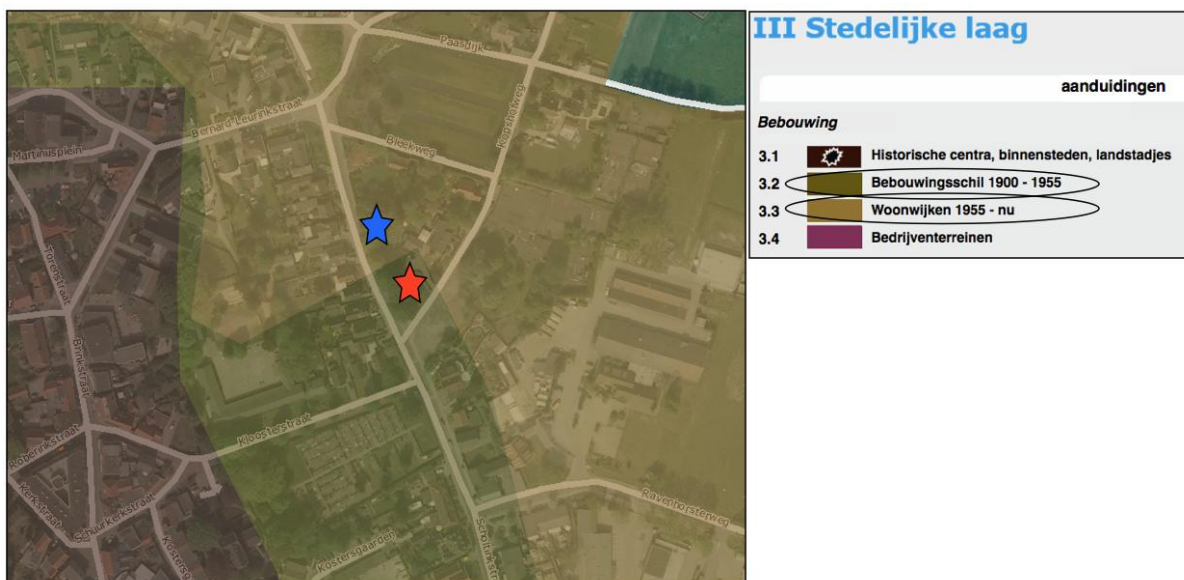
Het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ verzet zich niet tegen de invulling van het plangebied met woningbouw in de vorm van twee vrijstaande woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde van Losser.

4.2.4.1.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerkenkaart '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 stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

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

4. _____ 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 verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Woonvisie Losser 2012 en verder

4.3.1.1 Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 29 maart 2013 de Woonvisie Losser 2012 en verder vastgesteld. In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest ervoor om (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing.)

4.3.1.2 Visie en ambities

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

- Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
- Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
- Intelligente groei van de woningvoorraad;
- Vitale gemeenschappen in de kernen;
- Kiezen voor duurzaam wonen.

4.3.1.3 Herijking woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma. Het huidige programma vraagt bijstelling naar beneden. Door de woningmarktcrisis ligt de marktvaart immers veel lager dan de behoefte. In de geactualiseerde woonvisie wordt genoemd dat meer inbreiding nodig is. Op dit moment is de verhouding tussen de uitleg en binnenstedelijke invulling niet in evenwicht, 79% uitleg en 21% invulling. Op basis van de prestatieafspraken tussen gemeente en provincie zou minimaal 50% inbreiding moeten zijn. De mate van zachte plannen en plannen in de pijplijn tot 2015 die betrekking hebben op uitleg is minimaal, namelijk 18 woningen. Dit doet de verhouding tussen het aantal plannen uitleg en invulling zeer beperkt veranderen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Losser 2012 en verder

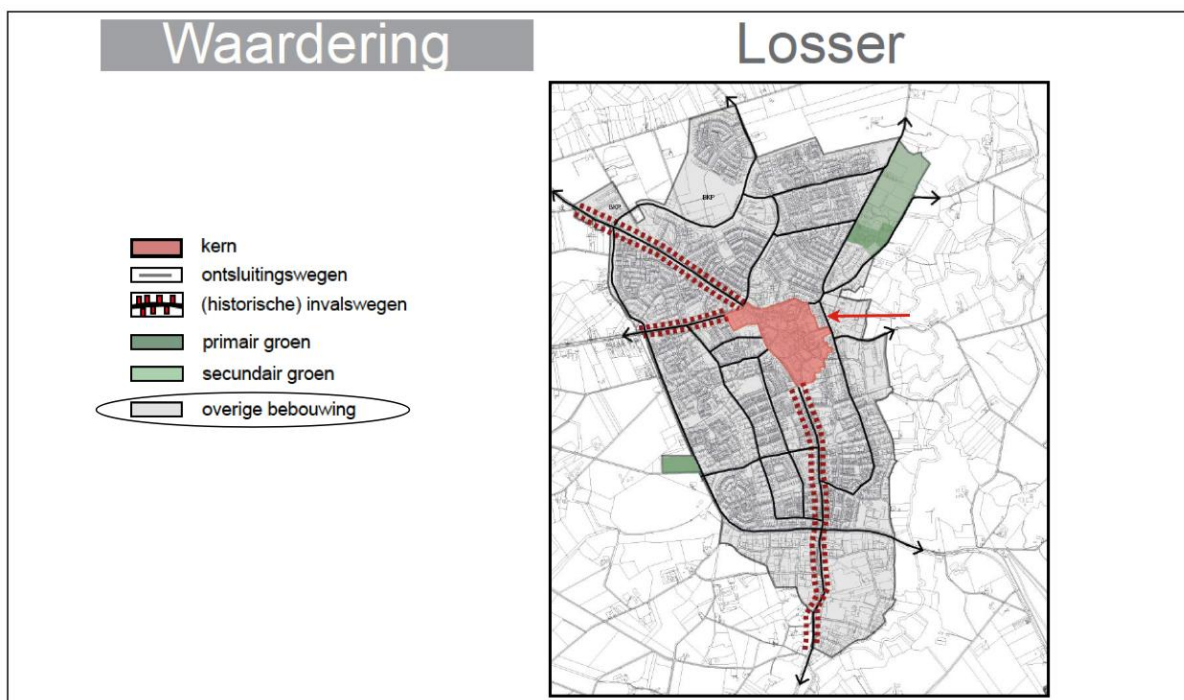
De gemeente Losser streeft er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied. Daarnaast geldt voor de kern Losser dat het accent ligt op de doelgroepen ‘gezinnen’ en ‘ouderen’. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van een seniorenwoning en een eengezinswoning in het middensegment, waarbij gebouwd wordt voor de eigen woningbehoefte in Losser. Gezien vorenstaande, het feit dat er gebouwd wordt op een inbreidingslocatie en voldaan wordt aan zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik, kan gesteld worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een bescheiden bijdrage levert aan het woningbouwprogramma. Het initiatief is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van ‘Wonen’, zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

4.3.2 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

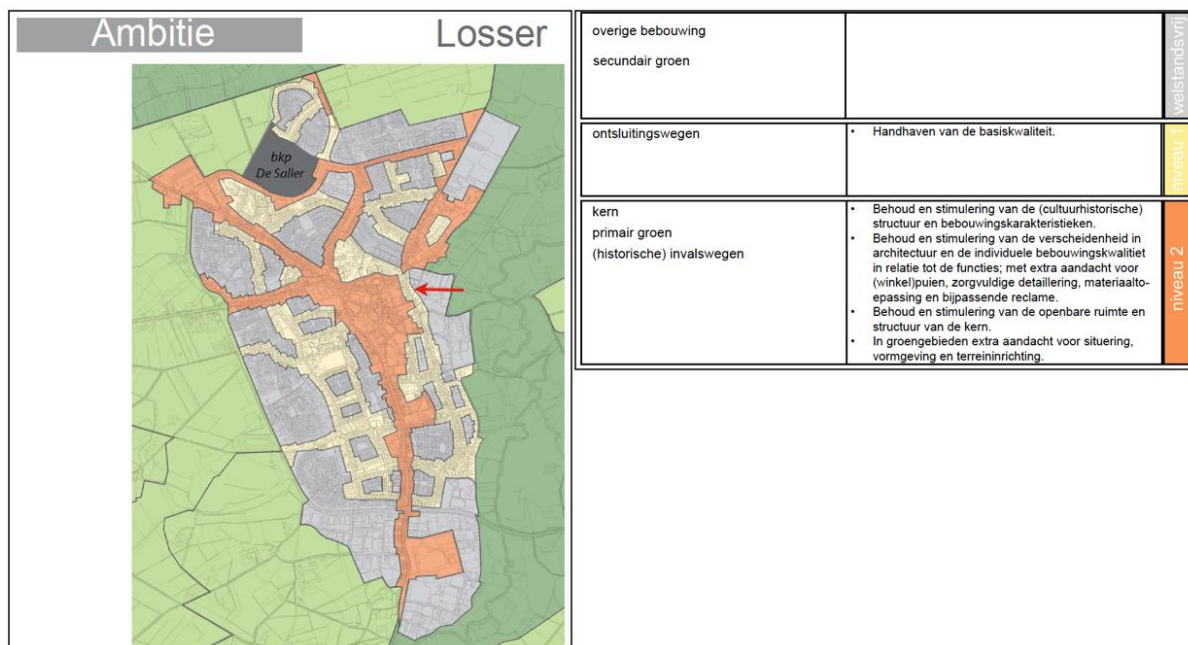
4.3.2.1 Inleiding

Op 15 oktober 2013 is de “Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit” vastgesteld. De oude welstandsnota was namelijk na negen jaar oud aan vervanging toe. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. De rode draad in de nieuwe nota is om het welstandbeleid los te laten en te versoepelen in gebieden waar het kan, en het beleid te hanteren in gebieden waar het moet. Het grondgebied van de

gemeente Losser is in de nieuwe nota ingedeeld in welstandsvrije gedeeltes in de kernen en twee toetsniveaus van welstand, te weten: kwaliteitsniveau 1 en kwaliteitsniveau 2. Het plangebied is aangemerkt als ‘Overige bebouwing’, welke welstandsvrij zijn.



Figuur 4.6 Deelgebied ‘Overige bebouwing’ (Bron: gemeente Losser)



Figuur 4.7 Welstandsvrij gebied (Bron: gemeente Losser)

4.3.2.2 Overige bebouwing en welstandsvrije gebieden

De bedrijventerreinen en de gebieden met een woonfunctie tussen de invalswegen zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Losser. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en bedrijventerreinen varieert

en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden.

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

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

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

4.3.3 Beleidsnota “Inbreiding en mantelzorg”

4.3.3.1 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.

4.3.3.2 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 grenzen van bestaande bebouwing. Inbreiding betekent dat minder gebruik hoeft te worden gemaakt van kostbaar buitengebied. De overheid, rijk, gemeenten en provincies stimuleren daarom het bouwen op inbreidingslocaties. In het kader van de notitie ‘Inbreiding en mantelzorg’ wordt enkel over inbreidingslocaties voor woningbouw gesproken.

Soorten inbreidingslocaties

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

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

4.3.3.3 Uitgangspunten kleine bouwlocatie

Bij kleinere bouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

1. het bestemmingsplan, met bouwstroken en zonder vrijstellingsbepalingen, is leidend;
2. de inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. voor de invulling gelden algemene richtlijnen, die in de volgorde gelden:
 - a. de woning (hoofdbouw) heeft een minimale breedte van 6 meter indien het gaat om een vrijstaande woning;
 - b. de dubbele woning en tussenwoning (hoofdbouw) hebben een minimale breedte van 5 meter;

- c. vrijstaande, dubbele en eindwoningen hebben een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter; dit geldt eveneens voor de woningen op de aangrenzende percelen;
- d. de aan beide zijden grenzende woningen (hoofdbouw) en de te bouwen woning (hoofdbouw) hebben alle minimaal drie meter zijdelingse perceelsgrenzen;
- e. bij aaneengesloten bebouwing van meer woningen (twee of meer woningen) de buitenste woningen hebben minimaal drie meter zijdelingse perceelsgrenzen;
- f. een voorgevelrooilijn (voortuin) wordt aangehouden van tenminste vijf meter;
- g. een bouwstrookdiepte van tenminste 12 meter is mogelijk;
- h. er resteert een achtertuin van tenminste 8 meter.
- i. de nieuwe woning moet in principe aan de openbare weg zijn gesitueerd.

4.3.3.4 Toetsing

Bij de uitwerking van het concrete bouwplan wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten.

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 wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

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 industriellawaai. 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.

5.2.2 Railverkeers- en industriellawaai

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

5.2.3 Luchtvaartlawaai

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

5.2.4 Wegverkeerslawaai

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De Kopshofweg en Scholtinkstraat betreffen 30 km-wegen. Dergelijke wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze weg in beginsel achterwege kan blijven. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De Kopshofweg alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. De Kopshofweg heeft een geringe verkeersintensiteit. De Scholtinkstraat heeft een hogere verkeersintensiteit. Echter, de Scholtinkstraat is voorzien van enkele verkeersdrempels, waaronder ter hoogte van het plangebied, waardoor in de omgeving van het plangebied de rijsnelheid relatief laag ligt. Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde zal liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet vereist.

5.2.5 Conclusie

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

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 locaties een verkennend bodemonderzoek verricht. In deze paragraaf zijn de resultaten en conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten welke zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

5.3.2 Onderzoeksresultaten locatie Kopshofweg

5.3.2.1 Resultaten chemische analyses

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

- De bovengrond is zeer licht verontreinigd met kwik en lood;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Aanvullend asbestonderzoek:

- Het gewogen asbestgehalte in inspectiegat 7 is lager dan de interventiewaarde.

5.3.2.2 Hypothese

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

5.3.3 Onderzoeksresultaten locatie Scholtinkstraat

5.3.3.1 Resultaten chemische analyses

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

- Het bovengrondmengmonster is (zeer) licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK;
- Het ondergrondmengmonster is niet verontreinigd;
- Het grondwatermonster is (zeer) licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

5.3.3.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen gezien de aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen in de bovengrond en in het grondwater.

5.3.4 Conclusie

Locatie Kopshofweg

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd. De bovengrond ter plekke van inspectiegat 7 is asbesthoudend, maar het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde. De bodem in de overige inspectiegaten waren zintuiglijk vrij van asbest. In de puinverharding van de oprit is visueel geen asbest waargenomen.

Locatie Scholtinkstraat

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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.

5.4.2 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 het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. 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:

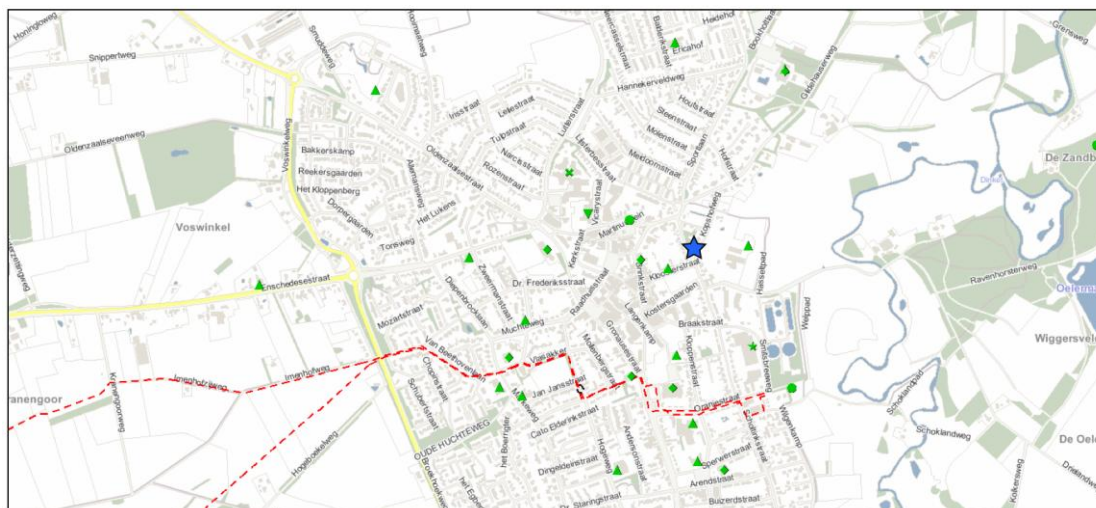
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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 vrijstaande woning op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Losser. Zoals hiervoor aangegeven wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

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 twee woningen. Een woonfunctie 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 een nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Een woning wordt aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied komen enkel woningen voor. In de nabije omgeving komen een drietal functies voor die in dit kader van belang zijn, te weten een gemeentewerf en (voormalige) sociale werkvoorziening Top-Craft Losser, basisschool en begraafplaats.



Figuur 5.2 Kaartbeeld functies in de omgeving

Ad 1: De sociale werkvoorziening Top-Craft wordt in de VNG-brochure getypeerd als ‘sociale werkvoorziening’ (milieucategorie 2) met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand van de toekomstige gevel van de meest nabijgelegen woning tot aan de rand van het bestemmingsvlak waarbinnen de sociale werkvoorziening mogelijk is, bedraagt 62 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Ad 2: Een basisschool wordt getypeerd als ‘Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs’ (milieucategorie 2), met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect ‘geluid’. De afstand van de toekomstige gevel van de meest nabijgelegen nieuwe woning tot aan de rand van het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’, bedraagt 70 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Ad 3: Een begraafplaats wordt getypeerd als ‘Begravenisondernemingen - begraafplaats’ (milieucategorie 1), met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect ‘geluid’. De afstand van de toekomstige gevel van de meest nabijgelegen woning tot aan de rand van de begraafplaats, bedraagt 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Ad 4: Een gemeentewerf wordt op basis van de VNG-brochure getypeerd als ‘Gemeentewerven (afvalinzameldepots)’, gecategoriseerd in milieucategorie 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter, waarbij voor het aspect ‘geluid’ de grootste richtafstand geldt. De afstand bedraagt circa 130 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

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.

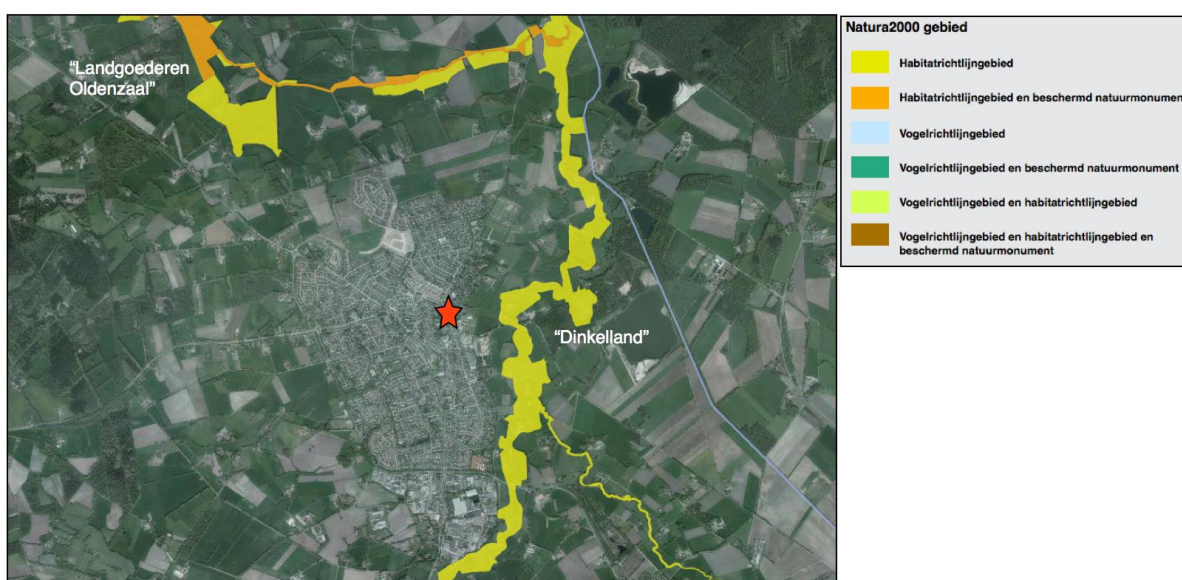
5.7.1 Gebiedsbescherming

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 vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel ligt op een afstand van circa 400 meter het Natura-2000 gebied "Dinkelland". In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.

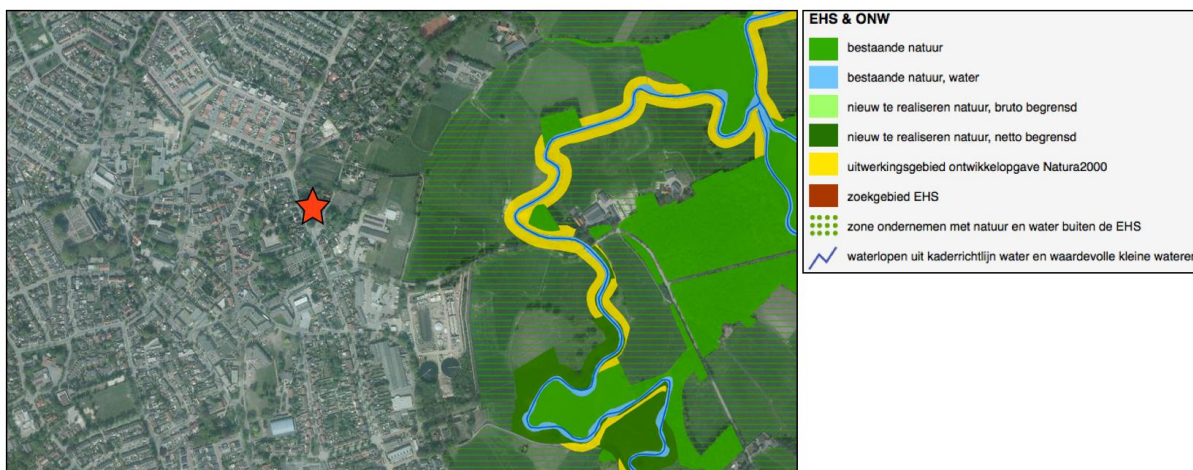


Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

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. In figuur 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen EHS-gebieden weergegeven.



Figuur 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Provincie Overijssel)

De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen op een afstand van circa 220 meter. Gezien de invulling van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling in een binnenstedelijk locatie betreft, zijn er geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de 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 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

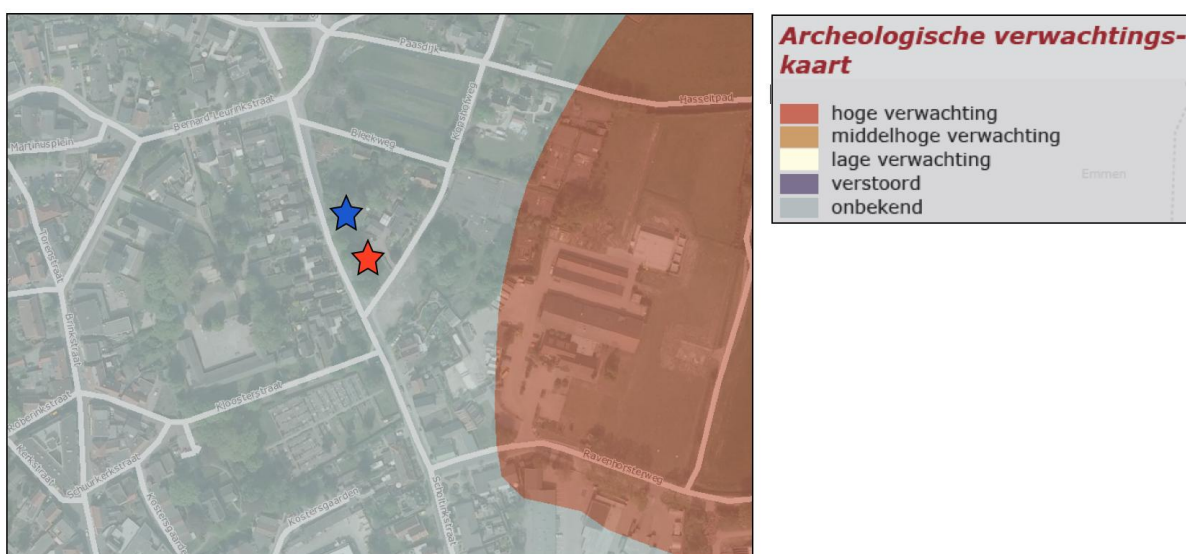
5.8.1.1 Algemeen

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 5.4 Tabel richtlijnen archeologisch onderzoek (Bron: gemeente Losser)

Een uitsnede van de voorgenoemde provinciale kaart is hieronder opgenomen.



Figuur 5.5 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.

Gezien het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, waarbij sprake is van een beperkte ingreep in de bodem, wordt gesteld dat kan worden afgezien van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) 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

cuftuurlandschap. 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 Onderzoeksresultaten 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 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten (genoemd in kolom 1 van de bijlage) die de drempelwaarden (kolom 2 uit de bijlage) uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

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 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.

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.

5.9.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling in het plangebied aan te merken als; *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

In voorliggend geval is een m.e.r –beoordeling noodzakelijk indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- 2.000 woningen;
- ontwikkelgebied van 100 hectare; of
- een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

Het realiseren van 2 woningen wordt niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de realisatie van 2.000 woningen of meer . Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit is bekrachtigd in de voorgaande omgevings- en milieuparagrafen.

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

5.9.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen significante nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het desbetreffende gebied niet m.e.r- (beoordelings)plichtig 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 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.

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 Waterschap Regge en Dinkel

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

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het 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).

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 voor beide locaties de zogenaamde "korte procedure" van toepassing is. De bij deze "korte procedure" behorende 'Standaard Waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 3 en 4 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 hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

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 geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

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

7.2.1 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 bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ die in het plangebied voorkomen. 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-dubbelregel (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.

‘Tuin’ (Artikel 3)

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

‘Wonen’ (Artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Het hoofdgebouw dient vrijstaand, binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Diverse maatvoering zoals goot- en bouwhoogte en dakhelling is gelimiteerd in de bouwregels en op de verbeelding middels een aanduiding.

Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat deze tot een maximale oppervlakte 65 m² mogen worden gebouwd, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels.

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

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

7.4 Handhaving

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 is een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzage legging is 1 inspraakreactie namens de buurt ingediend. In de inspraakreactie wordt voorgesteld om de goothoogte van 4 meter te verlagen naar 3.20 meter. Het voorstel is overeenkomstig de inspraakreactie overgenomen. De aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ is op de verbeelding aangepast van 4 meter naar 3.20 meter.

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**

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in ‘Bestaand stedelijk gebied /bestaand bebouwd gebied’ kan worden afgezien van vooroverleg, indien het bij de volgende categorieën plannen en (Wabo) projectbesluiten gaat om nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied moeten deze passen in de geldende gebiedskenmerken en bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken (zoals beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie Overijssel 2009).

1. Woningbouw

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

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

9.2.3 **Waterschap Regge en Dinkel**

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 **Verkennend bodemonderzoek locatie Kopshofweg**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek locatie Scholtinkstraat

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf locatie Kopshofweg

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf locatie Scholtinkstraat