



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan

**“Bestemmingsplan Losser Dorp, partiële herziening Iris-
straat-Leliestraat”**

September 2014

Voorontwerp



Bestemmingsplan Losser Dorp, partiële herziening Irisstraat - Leliestraat

Plannaam: Bestemmingsplan Losser Dorp, partiële herziening Irisstraat-Leliestraat
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Voorontwerp
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.01BP001PH11-0201
Auteur: Ing. J.B.H. ter Avest



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

Toelichting

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4 PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5 LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER.....	9
2.2 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR OMGEVING.....	9
2.3 HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1 AANLEIDING	11
3.2 DE ONTWIKKELING	11
3.3 VERKEER & PARKEREN.....	14
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	16
4.1 RIJKSBELEID	16
4.2 PROVINCIAAL BELEID	18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN.....	27
5.1 ALGEMEEN	27
5.2 GELUID	27
5.3 BODEMKWALITEIT.....	29
5.4 LUCHTKWALITEIT	29
5.5 EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.6 MILIEUZONERING	31
5.7 FLORA & FAUNA	33
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
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
HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG.....	44
9.1 INSpraak.....	44
9.2 VOOROVERLEG	44
9.3 INSpraak.....	44
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	45
BIJLAGE 1: BEELDKWALITEITSPLAN	46

BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	47
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	48
BIJLAGE 4:	BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK ARCHEOLOGIE	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Leliestraat en Irisstraat te Losser bevinden zich 104 woningen die grotendeels in eigendom zijn bij woningcorporatie Domijn. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van zowel de huurders als de woningcorporatie. Uit een bouwtechnisch onderzoek is gebleken dat investeren in de woningen voor lange termijn niet rendabel is. Hierdoor is herstructurering van het gebied de meest voor de hand liggende optie.

De woningcorporatie is voornemens om 104 woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Het gaat hierbij om 68 woningen, waarvan 40 woningen als sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze 40 nieuwe huurwoningen bestaan uit 32 reguliere eengezinswoningen en 8 doelgroep onafhankelijke woningen¹, allen rijenwoningen. Op de overige maximaal 28 uit te geven kavels worden zowel vrijstaande als dubbele (2-onder-1-kap woningen) koopwoningen mogelijk gemaakt. Tot slot bevindt zich aan de Irisstraat een kavel van de gemeente, waarvan de exacte invulling nog niet vaststaat. Voor dit gebied is in dit bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen. De vorm, de grootte en de ligging van deze kavels met uitwerkingsbevoegdheid, lenen zich bij uitstek voor een bijzondere (woon)functie.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Losser Dorp”. In paragraaf 1.4. wordt dit nader toegelicht. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een partiële herziening van voorgenoemd bestemmingsplan, op basis waarvan de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Irisstraat en Leliestraat, aan de noordzijde van de kern Losser. In figuur 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een exacte weergave van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

¹ Dit is een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden. Deze woningen zijn geschikt voor alle doelgroepen. Zowel gezinnen, alleenstaanden, ouderen, maar ook voor mensen met lichamelijke beperkingen of chronisch zieken.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Losser Dorp, partiële herziening Irisstraat-Leliestraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP001PH11-0201);
- regels;
- toelichting

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

1.4 Planologische regiem

1.4.1 Algemeen

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. Het plangebied is daarbij globaal weergegeven met de blauwe belijning.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer – Verblijf’ en ‘Wonen’. Hierna wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

‘Groen’

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.

‘Tuin’

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.

‘Verkeer – Verblijf’

De tot ‘Verkeer – Verblijf’ bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen, straten en paden en parkeervoorzieningen.

‘Wonen’

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Alle woningen zijn daarbij opgenomen in een bouwvlak. Middels bouwaanduidingen is het maximum aantal woningen, het maximum aantal aaneen te bouwen woningen en de maximale bouwhoogte vastgelegd.

1.4.3 Strijdigheid

De realisatie van de beoogde woningen is op basis van deze bestemmingen niet mogelijk. Zowel qua woningaantallen, locaties, verschijningsvorm en woningtype is het plan niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De aanleg van nieuwe parkeer- en groenvoorzieningen is eveneens niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van de woningen 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 de wateraspecten.

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

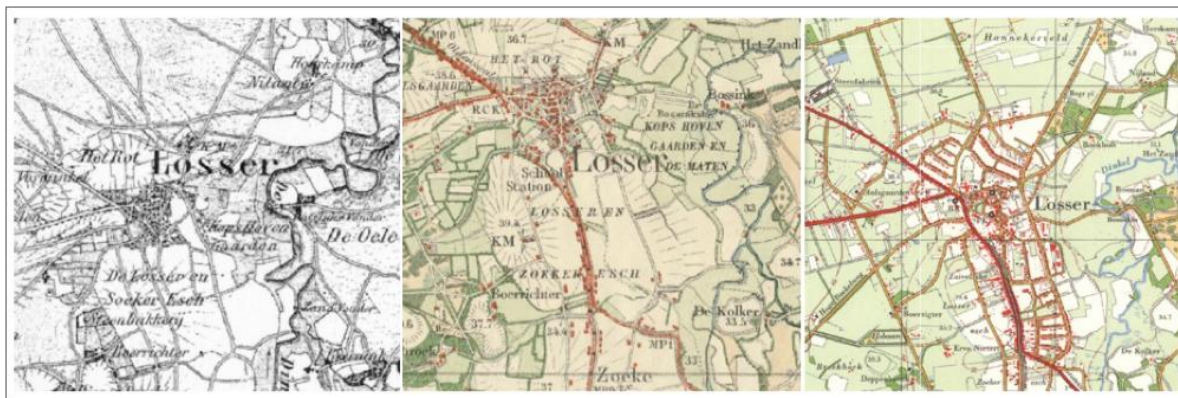
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

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



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

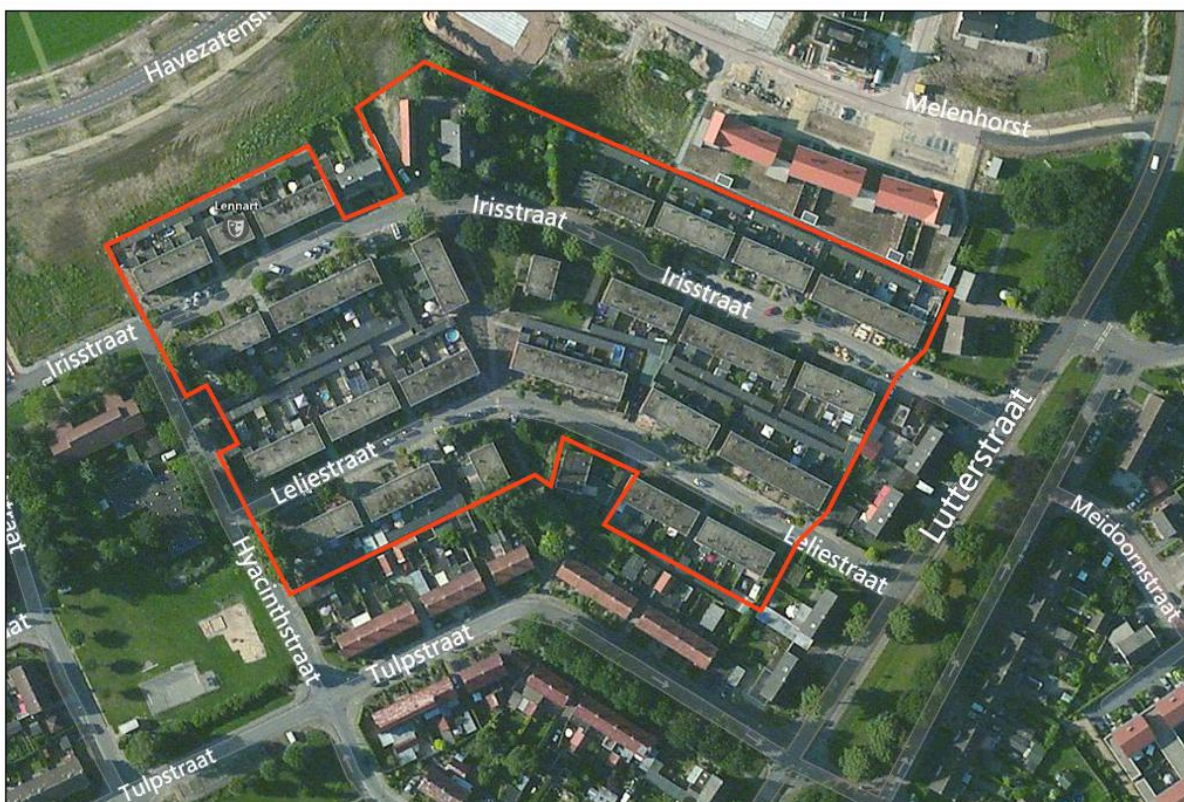
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur omgeving

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de Oldenzaalsestraat en Lutterstraat. Tussen deze historische invalswegen heeft verdichting van (woon)bebouwing plaatsgevonden. De functionele structuur in de omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit de woonfunctie, kenmerkend voor naoorlogse wijken. Het plangebied bevindt zich in de zogenaamde ‘Bloemenbuurt’, welke duidelijk te typeren is als een naoorlogse wijk (jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw). De woningen binnen het plangebied zijn gebouwd omstreeks 1965. De naoorlogse stedenbouwkundige opzet 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 in een strakke rooilijn geplaatst en vormen dankzij het veelvuldig voorkomen van rijenwoningen een vrij gesloten gevelwand. De nokrichting is evenwijdig aan weg. De woningen hebben veelal een eenvoudige detaillering en verschijningsvorm.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Irisstraat en Leliestraat, aan de noordzijde van de kern Losser. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de uitbreidingswijk De Saller. In deze wijk wordt voorzien in de gefaseerde bouw van circa 300 woningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van woonpercelen gelegen aan de Lutterstraat. De zuidzijde wordt grenst het plangebied aan de achtertuinen van woonpercelen die zich bevinden aan de Tulpstraat. Tot slot wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de Hyacintstraat.

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn 104 woningen aanwezig. De stedenbouwkundige opzet van de wijk is typisch naorlogs, zoals beschreven in paragraaf 2.2. Het betreffen voornamelijk rijenwoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak. Foto's van de woningen zijn opgenomen in figuur 2.3. In de wijk komen in beperkte mate groenvoorzieningen voor. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2,6 hectare.



Figuur 2.2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (Bron: Bing maps)



Figuur 2.3. Beelden huidige bebouwing (Bron: Woningcorporatie Domijn)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Aanleiding

Zoals reeds in Hoofdstuk 1 is aangegeven, ligt een herstructurering van het gebied (gezien de onrendabele kosten voor de renovatie van de woningen) het meest voor de hand. 104 woningen worden gefaseerd gesloopt. Er worden in maximaal 68 woningen teruggebouwd, waarvan 40 sociale huurwoningen en maximaal 28 kavels voor koopwoningen. Er worden dus minder woningen teruggebouwd. Dit heeft enerzijds te maken met een krimpende bevolkingsgroei, waar woningcorporatie Domijn ook haar beleid op aanpast door te krimpen in woningbezit. Anderzijds liggen er ook stedenbouwkundige redenen aan ten grondslag dat er minder woningen worden teruggebouwd. Het plangebied kent nu een erg hoge woningdichtheid, waar weinig ruimte is voor openbare groenvoorzieningen. Door minder woningen terug te bouwen kan een ruimere opzet mogelijk gemaakt worden (bijvoorbeeld meer ruimte voor parkeerplaatsen zodat parkeerproblematiek voorkomen wordt) en is er meer ruimte om openbare groenvoorzieningen te realiseren. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Binnen de begrenzing van het plangebied worden uiteenlopende woningtypes gerealiseerd. In het plan is ook veel aandacht voor een groenere inrichting van het woongebied.

3.2 De ontwikkeling

3.2.1 Stedenbouwkundige visie op het gebied

Het stedenbouwkundige concept betreft een herverkaveling van het onderhavige plangebied waarbij de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk intact wordt gelaten. Het doel is om een duurzame leefomgeving met een aangenaam leefklimaat te maken. Binnen de bestaande hoofdopzet van de wijk is gezocht naar een goede ruimtelijke verkaveling waar onder andere 32 reguliere eengezins(huur)woningen en 8 doelgroep onafhankelijke woningen kunnen worden gerealiseerd. De overige gronden worden uitgegeven als bouw kavels voor de realisatie van vrijstaande en dubbele woningen en vrije kavels. Het hart van het plangebied vormt een groene ruimte, dit zal een centrale ontmoetingsplek in de buurt worden. De kaders voor de mogelijke architectuur van de woningen is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan (opgenomen in bijlage 1). Per woningtype zijn daarbij op basis van de welstandscriteria situering, massa en hoofdvorm, dakvorm, architectuur (expressie), gevels en materialen en kleurstellingen criteria uitgewerkt waarbij rekening moet worden gehouden bij het nog toekomstig uit te werken ontwerp van de woningen. In paragraaf 3.2.3. wordt hier nader op ingegaan.

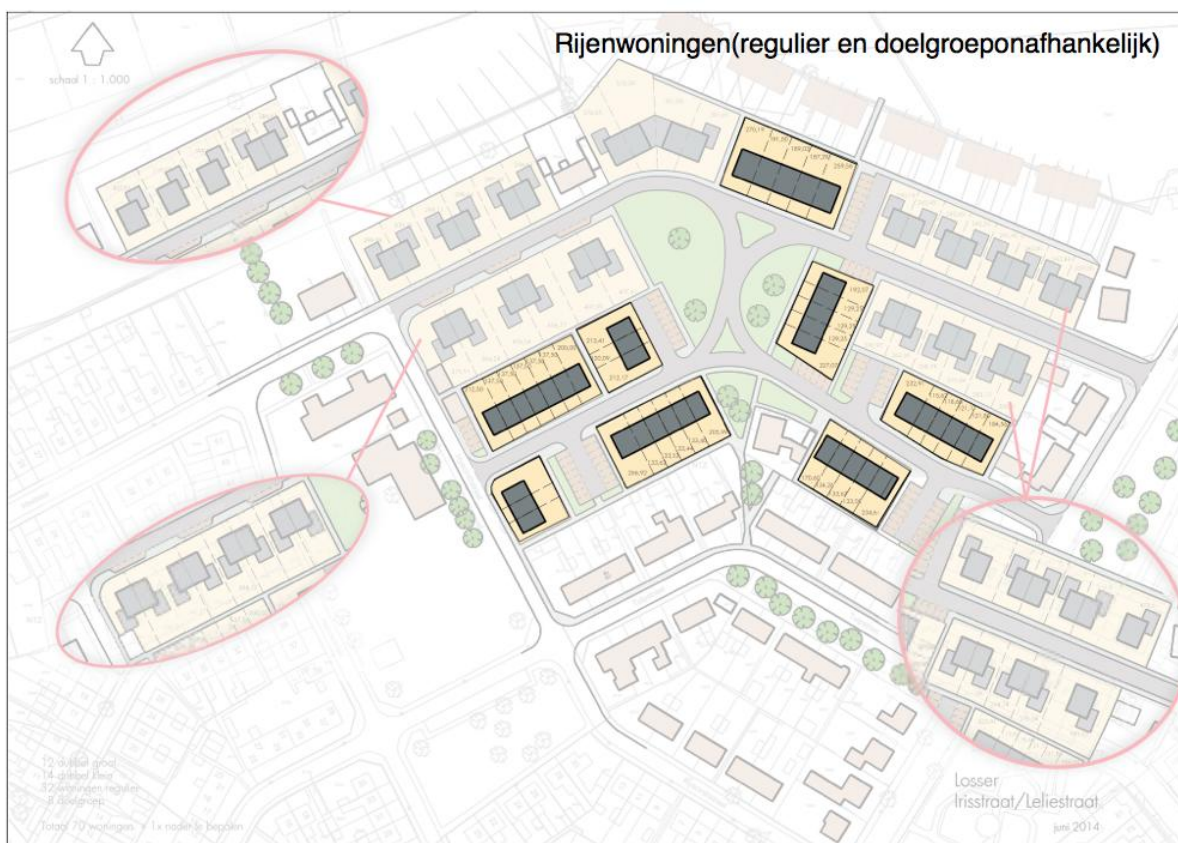
3.2.2 Woningbouwprogramma

3.2.2.1 Rijenwoningen

Er worden in totaal 40 rijenwoningen gerealiseerd. Hierbij is de volgende verdeling gemaakt:

- 1 blok met 7 woningen;
- 2 blok met 6 woningen;
- 3 blokken van 5 woningen;
- 2 blokken van 3 woningen.

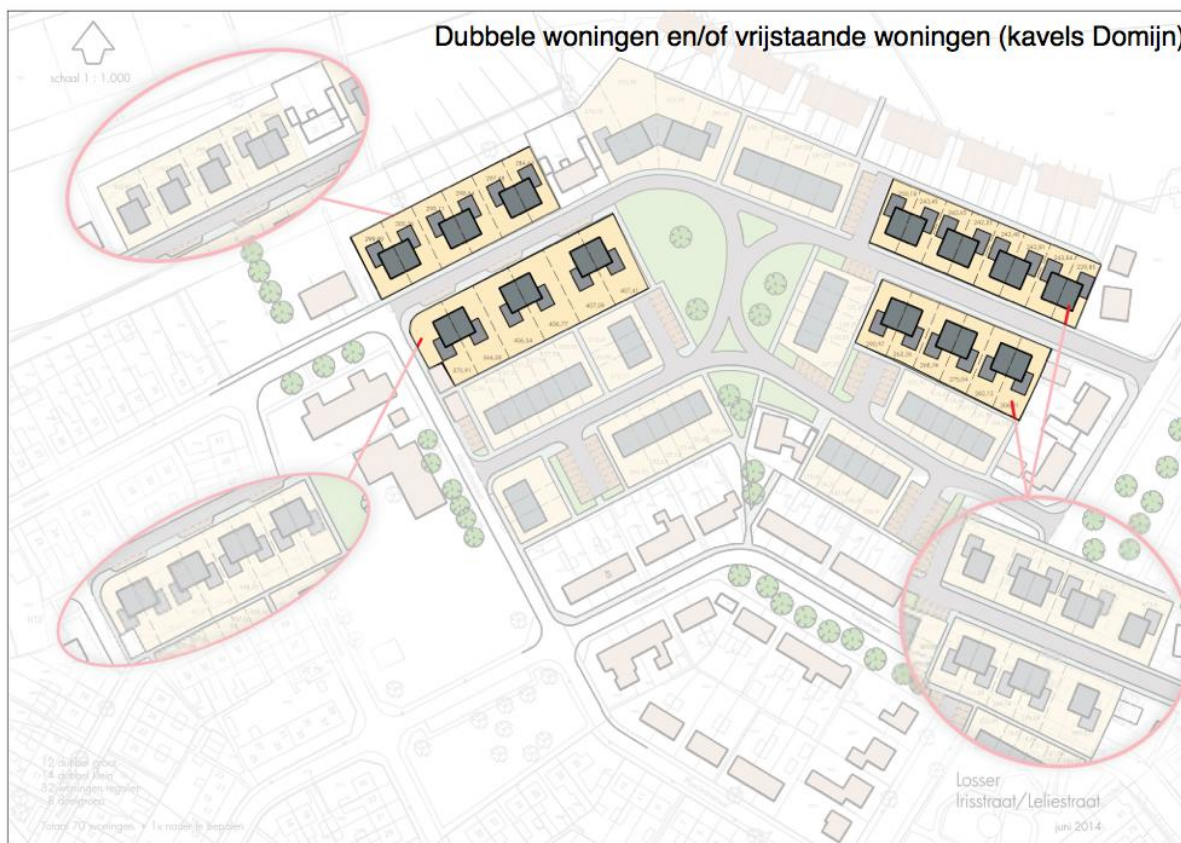
De rijenwoningen hebben een dorps- en zorgvuldige architectuur. De gevels zijn samenhangend vormgegeven en georiënteerd op de openbare ruimte. De woningen zijn individueel herkenbaar. De hoek kavels waar een doelgroepenafhankelijke woning gepland staat heeft een voorgevel en voordeur naar de zijkant, andere hoekwoningen hebben een representatieve zijgevel. De doelgroepenafhankelijke woningen onderscheiden zich ten opzichte van de reguliere woningen door hun bredere plattegrond en lagere bouw massa.



Figuur 3.1. Rijenwoningen (Bron: Woningcorporatie Domijn)

3.2.2.2. Dubbele woningen en/of vrijstaande woningen

Op deze kavels is de keuze vrijheid van architectuurstijl groot. Het belangrijkste is dat de woningen op zichzelf samenhangend zijn vormgegeven en qua karakter passen in de dorpse context. Een heldere hoofdvorm met een zorgvuldige kleur- en materiaalkeuze en een traditionele detaillering vormen uitgangspunten. Het behoort tot de mogelijkheden hier zowel dubbelde als vrijstaande woningen te bouwen. Dit kan een herverkaveling tot gevolg hebben. De mogelijke alternatieve invullingen van deze locaties worden weergegeven in de rode cirkels. Het bestemmingsplan biedt hier voldoende flexibiliteit in.



Figuur 3.2. Dubbele woningen en/of vrijstaande woningen (Bron: Woningcorporatie Domijn)

3.2.2.3. Vrije kavel

De bebouwing op deze kavel heeft een eigen en bij voorkeur hoogwaardige architectonische kwaliteit. Daarmee wordt het karakter van de groene ruimte ondersteund en een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gegeven. Deze kavel leent zich dan ook bij uitstek voor een bijzondere (woon)functie zoals senioren- of startersappartementen, maar ook traditionele woningbouw die aansluit op de omgeving is niet uitgesloten. Het definitieve programma is bij het opstellen van dit rapport nog niet bekend.

3.2.3 Beeldkwaliteit

Aangezien de gewenste woningen niet in het geldende welstandsbeleid passen en het gewenst is om de ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk in het dorpsbeeld van Losser in te passen, is (vanuit de bestaande kenmerken en kwaliteiten en de ligging in Losser) besloten om criteria voor beeldkwaliteit op te stellen. Deze welstandscriteria vervangen de geldende welstandscriteria en zijn vervat in het beeldkwaliteitsplan zoals bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting. Per woningtype zijn daarbij op basis van de welstandscriteria situering, massa en hoofdvorm, dakvorm, architectuur (expressie), gevels en materialen en kleurstellingen criteria vastgelegd waarbij rekening moet worden gehouden bij het concrete ontwerp van de woningen. In zijn algemeenheid geldt dat de verschijningsvorm de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving dient te ondersteunen. Het voert te ver om alle criteria uitgebreid toe te lichten. Verwezen wordt naar bijlage 1 waarin alle criteria zijn opgenomen, inclusief referentiebeelden.

3.2.4 Inrichting openbaar groengebied

Het hart van het plangebied vormt een groene ruimte. Vanuit bijna elk gezichtspunt is deze groene ruimte zichtbaar en wordt daardoor optimaal beleefd. Hierdoor heeft deze plek een grote positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteiten van het gehele gebied. De woningen die aan de groene ruimte liggen zijn daar met de voorgevel op gericht.

3.3 Verkeer & Parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' 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 het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2 Uitwerking parkeerbehoefte

3.3.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

De gemiddelde parkeerbehoefte is bij de te onderscheiden woningtypen als volgt:

	Koop, vrijstaand Gemiddeld	Koop, twee-onder-een-kap Gemiddeld	Huur, sociale huur Gemiddeld
<u>Parkeerbehoefte</u>	2.3	2.2	1.6

3.3.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Sociale huurwoningen

In totaal worden er binnen het plangebied 40 sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt in totaal een (gemiddelde) parkeerbehoefte van **64 parkeerplaatsen**. In de openbare ruimte worden **78 parkeerplaatsen** aangelegd. Hiermee wordt wat betreft de 40 sociale huurwoningen meer dan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Koopwoningen

Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor een flexibele invulling van de uit te geven woonkavels. Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) staat op deze kavels zowel vrijstaande als 2-onder-1-kap-woningen toe, waarbij het maximum aantal binnen een bouwvlak is gelimiteerd. Een exacte berekening is gezien vorenstaande dus niet te geven, gezien deze bandbreedte. Wel wordt opgemerkt dat per kavel ruimte is ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Vrije kavel gemeente

De exacte invulling van dit gebied staat nog niet vast. Een specifieke parkeerberekening is dan ook niet mogelijk. Gezien de grootte van deze kavels is meer dan genoeg ruimte beschikbaar om voldoende parkeerruimte te kunnen realiseren.

3.3.3 Verkeersgeneratie

Gezien de flexibiliteit die dit bestemmingsplan biedt, is het niet mogelijk om een specifieke verkeersgeneratieberekening uit te voeren. Wel kan worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen in vergelijking met de huidige situatie zal afnemen, aangezien er sprake is van een afname van het aantal woningen.

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:

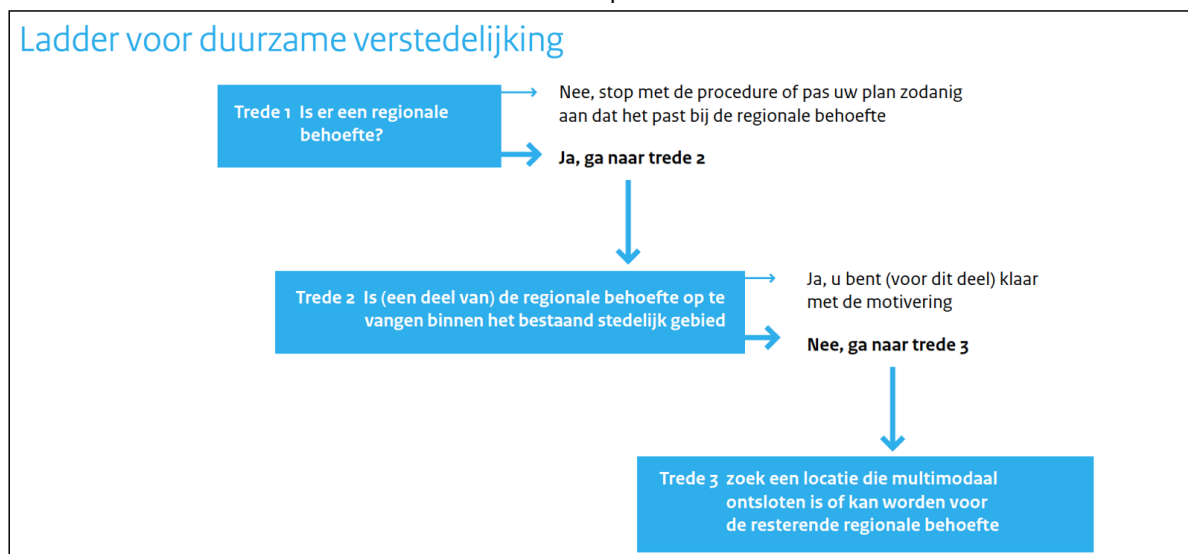
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) 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)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

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:

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

Ad trede 1: Geconstateerd wordt dat in voorliggend geval sprake is van een concrete behoefte. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van zowel de gebruikers als de woningcorporatie Domijn. Uit een bouwtechnisch onderzoek is gebleken dat investeren in het opknappen van de woningen voor lange termijn niet rendabel is. Herstructurering betreft de enige reële optie. Met de realisatie van de woningen wordt zowel aan de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte voor de kern Losser voldaan.

Verwezen wordt naar de toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid, waar dit nader beschreven wordt. Aan deze trede van de verstedelijkingsladder wordt voldaan.

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'*.

Gezien de beschrijving die in de Bro wordt gehanteerd voor *bestaand stedelijk gebied*, de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom op basis van de Wegenwet en bestemmingsplan, het feit dat het plangebied reeds benut mag worden voor de functie 'wonen' en de functionele structuur in de directe omgeving, wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Ad trede 3: niet van toepassing.

De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met 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 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 bezien 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 verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingverordening

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Dit is tevens gebleken uit de toetsing van het initiatief aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Verder blijkt ook uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskkenmerk van de ‘Stedelijke laag’ dat het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de herstructurering van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats en is sprake van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Nieuwe woningbouwlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

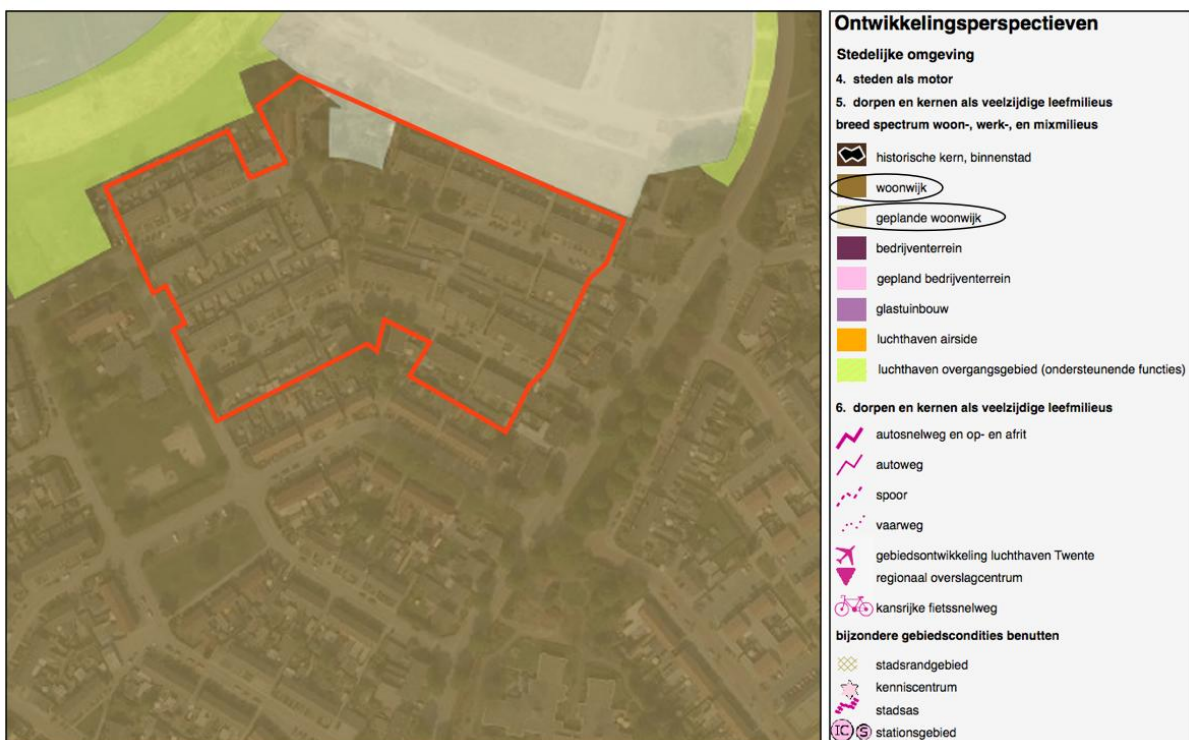
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de herstructurering van een gebied ter grootte van 2,6 hectare aan de noordzijde van de kern Losser. Hierbij worden 104 woningen gesloopt en maximaal 68 woningen teruggebouwd. Gezien deze afname legt de ontwikkeling geen slag op de woningbouwcontingenten van Losser en kan een nadere toetsing aan de prestatieafspraken achterwege blijven. Het plan is 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. De “Ontwikkelingsperspectieven” (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.

Voor een klein deel is er sprake van het ontwikkelingsperspectief ‘Stedelijke omgeving – geplande woonwijk’. Dit ontwikkelingsperspectief kan, gezien de huidige en toekomstige situatie, buiten beschouwing blijven.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ verzet zich niet tegen de voorgenomen herstructurering van het plangebied met woningbouw binnen de bebouwde van Losser. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een deel van de woningbehoefte. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955 – nu”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



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

“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 hoofdwegenennetwerk, 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 het plangebied geherstructureerd, waarbij 104 woningen worden gesloopt en in totaal maximaal 68 woningen teruggebouwd. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van de kern en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Door de uitwerking van specifieke beeldkwaliteitseisen voor de toekomstige bebouwing binnen het plangebied, sluit de toekomstige bebouwing aan bij de dorpscontext van de omgeving. 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 marktvraag immers veel lager dan de behoefte. In de geactualiseerd 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. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet hieraan. Kijkend naar de huidige status (mede op basis van bouwtechnisch onderzoek) van de woningvoorraad aan de Irisstraat en Leliestraat zijn woningaanpassingen / renovaties niet aan de orde vanwege de hoge investeringsgraad. Vanwege zowel demografische ontwikkelingen (krimpende bevolkingsgroei) en stedenbouwkundige redenen (lagere woningdichtheid om ruimere wijkopzet en meer groenvoorzieningen te realiseren) worden er minder woningen teruggebouwd.

Gekozen is voor sloop en vervangende nieuwbouw, waarbij een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad plaatsvindt. Tevens is in het plan in belangrijke mate gekeken naar duurzaamheidsaspecten. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt ook de kwalitatieve woningbouwbehoefte gefaciliteerd:

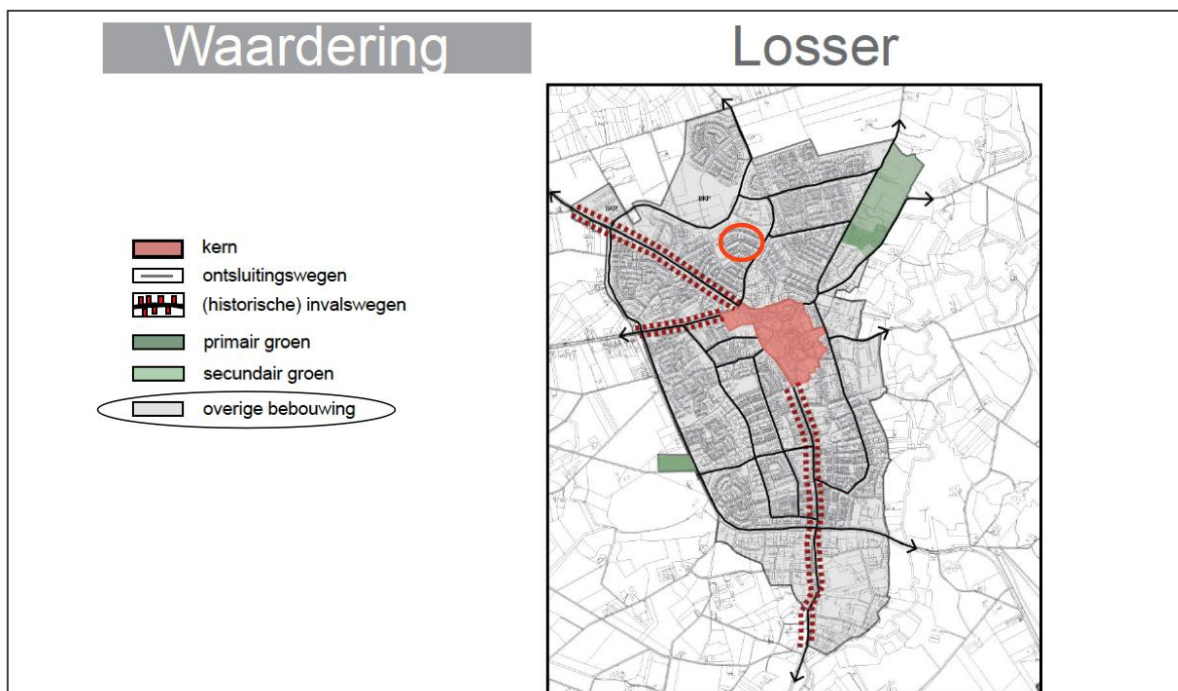
- Met de realisatie van de DGO-woningen wordt het ‘langer thuis wonen’ gefaciliteerd en wordt voorzien in de behoefte naar levensloopbestendige woningen;
- Door (in mindere mate) reguliere, sociale huurwoningen terug te bouwen wordt voorzien in de vraag naar dergelijke woningen;
- De woonvisie geeft aan dat ‘het accent in het woningbouwprogramma dient te liggen op ééngezinswoningen’. Door het aanbieden van woningbouwkavels voor maximaal 28 koopwoningen (zowel vrijstaand als 2-onder-1-kap) wordt hierin voorzien.

Voor wat betreft de kwantitatieve woningbouwbehoefte in relatie tot dit plan, wordt opgemerkt dat er minder woningen worden teruggebouwd dan dat er gesloopt worden. De ontwikkeling legt dan ook geen beslag op de woningbouwcontingenten. Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van ‘Wonen’, zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

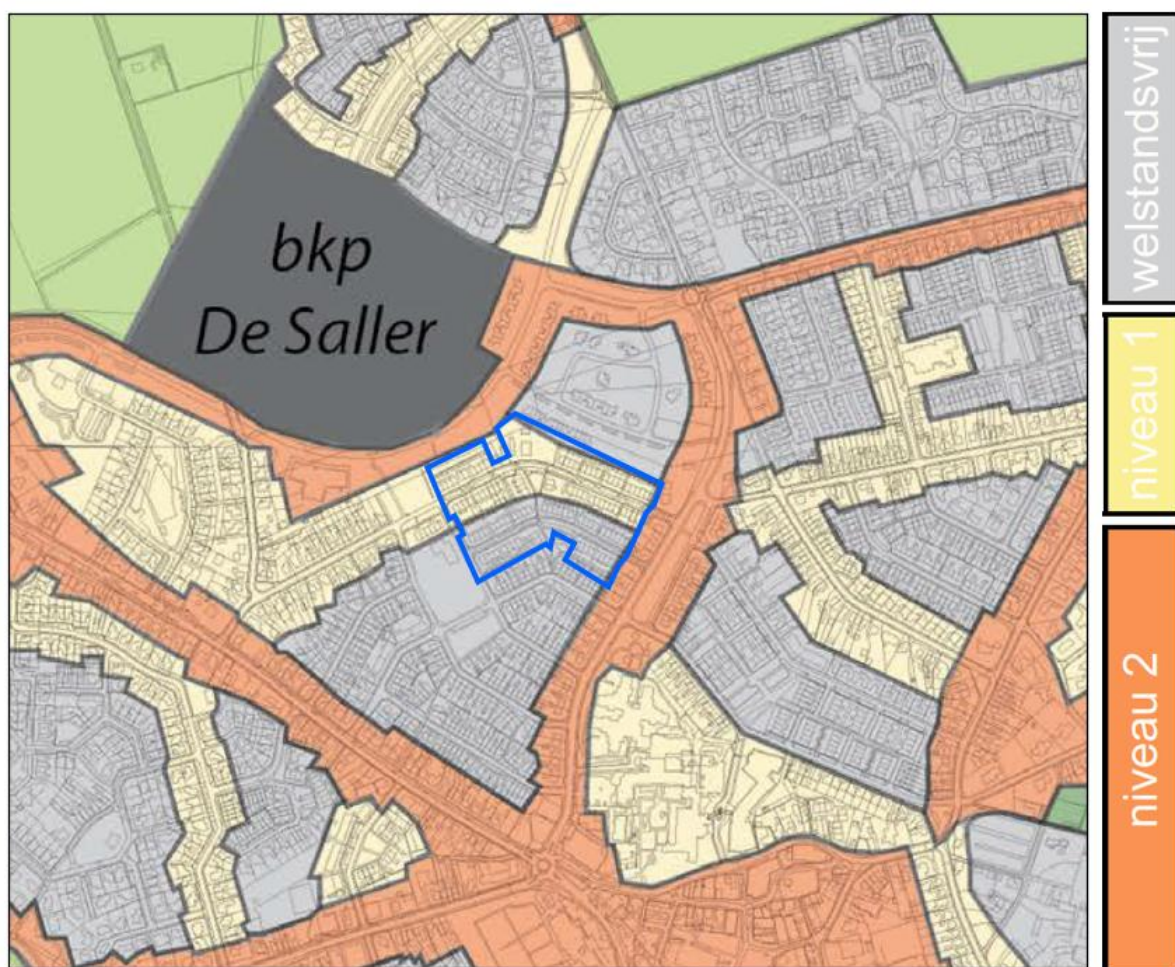
4.3.2 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

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.



Figuur 4.5. Deelgebied 'Overige bebouwing' (Bron: gemeente Losser)



Figuur 4.6. Welstandsvrij gebied en niveau 1 (Bron: gemeente Losser)

4.3.2.2 Welstandsvrije gebieden en welstandsniveau 1

Welstandsvrij

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.

Niveau 1

De welstandsbeoordeling in gebieden aangeduid als ‘niveau 1’ is gericht op het handhaven van basiskwaliteiten van de gebieden. Deze basiskwaliteiten zijn per type gebied gewaardeerd en benoemd. De waarden en ambitie zijn vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan de omgeving niet verstoort. Het beleid is gericht op vrijlaten wat kan en sturing waar het toe doet. Detaillering (en materialisering) wordt op hoofdlijnen bekeken.

Uitgangspunt is om de plannen ambtelijk af te handelen, met uitzondering van:

- bouwen bij of aan een monument;
- politiek gevoelige plannen (ingeschat door ambtenaar);
- bouwplannen waarop de specifiek opgestelde ambtelijke criteria niet toepasbaar zijn of daaraan niet voldoen, o.a. nieuwbouwplannen.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit’

Het welstandsbeleid is gericht op het beheer van de huidige situatie, omdat bij het opstellen van de welstandsnota de ontwikkelingsdynamiek naar verwachting laag was in het gebied. Nu echter sprake is van een nieuwe ontwikkeling, sluit het welstandsbeleid niet aan bij de beoogde plannen. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de in dit bestemmingsplan besloten plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandseisen die nu gelden voor het plangebied. In tegenstelling tot het welstandsbeleid op basis van de ‘Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit’, is bij herontwikkeling één regime voor beeldkwaliteit voor het gehele plangebied van toepassing. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etcetera) blijft de ‘Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit’ wel van toepassing. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgesteld door Het Oversticht is bijgevoegd in bijlage 1. Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd vastgesteld met dit bestemmingsplan.

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, ecologie, 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 geluidgevoelige functie.

5.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidszone van een spoorweg. Spoorwegen bevinden zich op zeer grote afstand. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

5.2.3 Luchtvaartlawaai

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

5.2.4 Industrielawaai

Voor wat betreft het aspect industriellawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.2.5 Wegverkeerslawaai

5.2.5.1 Algemeen

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 tabel 5.1.

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Tabel 5.1 Tabel wettelijke geluidszone wegen (Bron: Buijvoets Bouw- & Geluidsadviesing)

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren. Om de akoestische situatie in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna worden de resultaten uit dit onderzoek beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

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

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Havezatensingel en de Luttersestraat. De overige wegen liggen binnen het 30 km/uur gebied en hebben geen geluidszone.

30 km uur wegen

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg 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 toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Leliestraat en Irisstraat. Op beide wegen rijdt alleen bestemmingsverkeer met een geringe intensiteit (< 400 mvtn/etmaal), de geluidbelasting <48 dB.

5.2.5.2 Berekening geluidbelasting en toetsing

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woning, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode.

Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd met 5 dB (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder, methode I. De geluidbelasting is berekend op de kortste afstand bouwblok - weg op een waarneemhoogte van 1.5 en 4.5 m boven het maaiveld op 1.5 m boven de vloer.

De geluidbelasting incl. aftrek L_{DEN} t.g.v. de Havezatensingel en Luttersestraat bedraagt maximaal 43 en 48 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. In werkelijkheid zal de geluidbelasting nog lager liggen wanneer rekening wordt gehouden met de afscherming door bebouwing. Afscherming kan alleen met rekenmethode II worden berekend. Het is niet nodig deze berekening uit te voeren omdat met methode I al is aangetoond dat de belasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.6 Conclusie

De Wet geluidhinder staat de uitvoering van het project niet in de weg.

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.

In voorliggend geval wordt voor wat betreft het bestemmingsplan een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Na de sloop van de bebouwing wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.3.2 Situatie plangebied

De resultaten van het historische onderzoek worden te zijner tijd bijgevoegd.

5.3.3 Conclusie

p.m.

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 Situatie plangebied

Het project heeft een dusdanige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Er kan zelfs gesteld worden dat er sprake is van een verbetering, aangezien het aantal woningen (planologisch) afneemt.

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

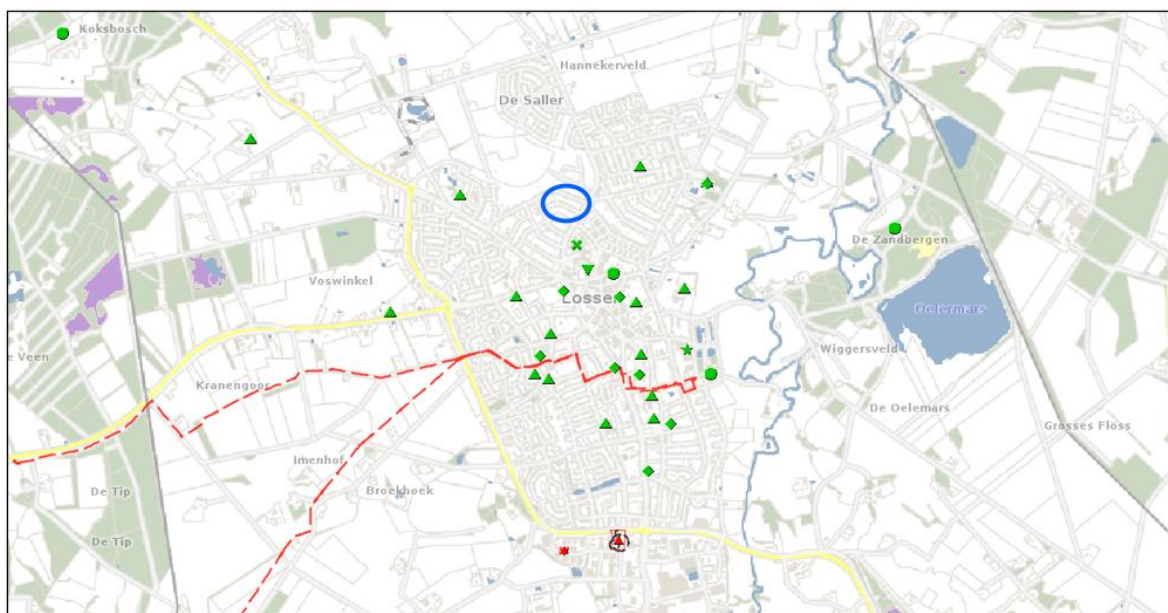
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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 plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

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 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. 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.

Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving. Het initiatief brengt geen belemmeringen met zich mee ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de toekomstige 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.

De enige milieubelastende functie in de omgeving betreft het Verpleegcentrum Twente Oost (VTO) aan de Lutterstraat 4 te Losser. Hier bevinden zich uiteenlopende maatschappelijke functies tot en met maximaal milieucategorie 2. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand (gemeten vanaf de bestemmingsgrens) tot aan het plangebied bedraagt circa 60 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand en is een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

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.

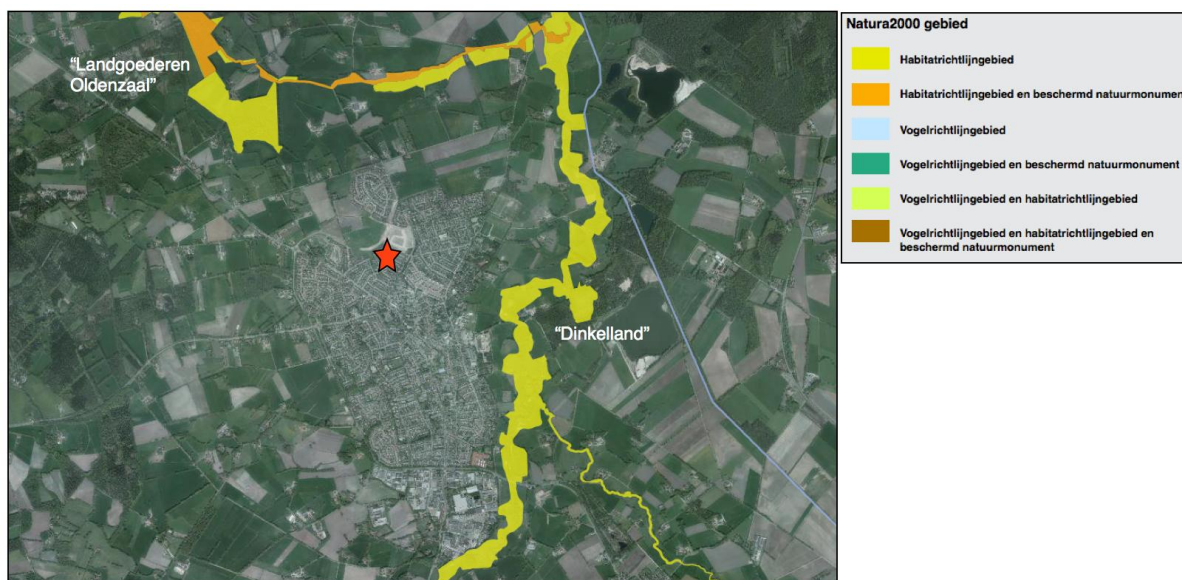
5.7.1 Gebiedsbescherming

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). Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel ligt op een afstand van circa 850 meter het Natura-2000 gebied “Dinkelland”. OP een afstand van circa 1.150 meter ligt het Natura-2000 gebied “Landgoederen Oldenzaal”. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden weergegeven.



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

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied optreedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief

beïnvloed worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

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 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen EHS-gebieden weergegeven.



Figuur 5.3. 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 800 meter. Vanwege de lokale invloed heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

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.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte leefomgeving voor de meeste beschermde flora- en faunasoorten. Het is niet uitgesloten dat holenbroeders als de Kool- en de Pimpelmees zich in de nestkasten nestelen die aan de te slopen woningen bevestigd zijn. Bezette vogelnesten (en de vogels) zijn strikt beschermd. De nestkasten dienen van de woningen verwijderd te worden voor aanvang van het voortplantingsseizoen.

De gemetselde kopse muren van de woonblokken hebben een holle spouw en zijn bereikbaar voor sommige soorten vleermuizen. Hierdoor vormen deze spouwmuren mogelijk een vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Voordat de woningen gesloopt mogen worden dient duidelijk te zijn welke functie de woningen voor vleermuizen hebben. Nader onderzoek moet uitwijzen OF de woningen benut worden als verblijfplaats voor vleermuizen, om welke soorten en aantallen het gaat en welke functie de woning voor vleermuizen heeft. De woningen kunnen benut worden als zomerverblijf (solitaire dieren, groepen), kraamkolonie, paarverblijf en winterverblijf. Onderzoek naar vleermuizen dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.

5.7.3 Conclusie

Voordat de woningen gesloopt mogen worden, dient duidelijk te zijn welke functie de woningen voor vleermuizen hebben. Nader onderzoek conform het vleermuisprotocol zal dit uitwijzen. Voor het overige vormt het aspect ‘flora en fauna’ geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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.

De gemeente Losser beschikt niet over een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Op de provinciale archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, waardoor onderzoek noodzakelijk is voor bodemingrepen vanaf 2.500 m². Het plangebied heeft een omvang van 2,6 ha, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In dit kader is door Hamaland Advies een archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat bestaat uit een KNA conform bureauonderzoek dat aangevuld is met een inventariserend veldonderzoek middels boringen (verkennde en karterende fase) om de intactheid van de bodemopbouw te toetsen en de aan- of afwezigheid van vindplaatsen vast te stellen. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. Uit het bouwdoosonderzoek is gebleken dat de bestaande woningen en garageboxen dermate diep gefundeerd zijn (resp. 75 cm-mv en 60 cm-mv) dat eventuele archeologische niveaus bij de bouw ongezien verloren zijn gegaan. Dat geldt eveneens voor de wegcunetten en kabel- en leidingentracés. De door de bouw verstoorte zones hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,3 hectare, waardoor circa 1 hectare aan onverstoorte zones overblijft voor onderzoek. Dit betreft vooral grondstroken, tuinen en een kinderspeelplaats.

De inrichting van het gebied tussen 1965 en heden als woningbouwgebied, heeft waarschijnlijk voor een behoorlijke bodemverstoring gezorgd. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord. Dit is met behulp van verkennde boringen in het veld aangetoond.

Veldonderzoek

In totaal zijn op 21 augustus 2014 6 verkennde en 12 karterende boringen gezet. Het totaal aantal boringen komt daarmee op 18 stuks die verspreid zijn gezet over het gehele plangebied. Er is sprake van een tweedeling in het plangebied qua bodemtype. De oostelijke helft van het plangebied bestaat uit intacte bodems met een inspoelingshorizont (podzol B) en verspitte bodems (A-C profielen). De westelijke helft van het plangebied bestaat uit een bekeergrond. De afzonderlijke boorkernen zijn versneden en gezeefd over een metalen zeef. Opmerkelijk hierbij is het ontbreken van houtskoolfragmenten en scherven (handgevormd) aardewerk. Dit duidt erop dat in het plangebied waarschijnlijk geen sprake is van een vlaknederzetting of huisplaats (erf). Het in boring 4 aangetroffen verbrande botmateriaal kan weliswaar afkomstig zijn van een crematiegraf uit de Bronstijd of IJzertijd, maar bevindt zich niet meer in context, de top van de C-horizont. De vondsten zijn aangetroffen in de basis van het plaggendek. Op grond van de verspreiding van het vondstmateriaal en het geringe aantal bodemvondsten, kan geconcludeerd worden dat er geen concrete aanwijzingen zijn voor de

aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Wel kunnen eventueel crematiegraven en/of grafstructuren aanwezig zijn in het oostelijke deel van het plangebied, maar booronderzoek is niet erg geschikt voor het opsporen van dergelijke structuren.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor het bebouwde deel als het onbebouwde deel van het plangebied vervolgonderzoek achterwege kan blijven. De archeologische verwachting kan voor alle perioden bijgesteld worden naar laag. 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 (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.
Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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 bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets 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.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op 850 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de lokale invloedsfeer en het feit dat er geen onevenredige toename van verkeersbewegingen worden verwacht, wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), 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.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en 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 Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied 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 waterkansencarten 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 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 Watertoets

Er wordt een uitgebreide watertoets uitgewerkt, waarbij alle relevante wateraspecten in relatie tot het plan worden belicht. Na het beschikbaar komen van deze watertoets worden de resultaten toegevoegd aan het bestemmingsplan.

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. 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 (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
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 in het plangebied voorkomende bestemmingen. 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 bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingsomschrijving en bouwregels;
- IV. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

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 8)*
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 9)*
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 10)*
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 11)*
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. Hieronder de opgenomen bestemmingen nader beschreven.

‘Groen’ (Artikel 3)

De gronden met de bestemming ‘Groen’ betreffen de openbare groenstroken centraal in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 4 meter.

‘Tuin’ (Artikel 4)

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

‘Verkeer - Verblijf’ (Artikel 5)

De wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zijn in de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ opgenomen. Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

‘Wonen’ (Artikel 6)

Deze gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en verhardingen en parkeervoorzieningen. Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Een hoofdgebouw mag vrijstaand, twee-aaneen of in een rij worden gebouwd. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. Middels een aanduiding is het maximum aantal aaneen te bouwen woningen opgenomen. Voor de vrijstaande en dubbele (twee-aaneen) woningen is een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ opgenomen.

Diverse maatvoering is gelimiteerd in de bouwregels. De goothoogte is middels een aanduiding separaat geregeld. De minimum breedte van woonhuizen is vastgelegd in de bouwregels. Voor een aantal DGO woningen geldt dat de voorgevels aan de zijkant (inclusief voordeur) van de kavel zijn gesitueerd. Voor deze kavels is een aanduiding ‘gevellijn’ opgenomen om planologisch te verankeren dat hier de voorgevel in (of op een maximale afstand van 3 meter) deze lijn wordt gesitueerd.

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.

‘Wonen – Uit te werken’ (Artikel 7)

De exacte invulling van de vrije kavel aan de noordzijde van het plangebied die in bezit is van de gemeente staat nog niet exact vast. Derhalve is gekozen voor een uit te werken bestemming. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor wonen. Aan de uitwerkingsbevoegdheid zijn uitwerkingsregels gekoppeld. Te zijner tijd zal de detaillering plaatsvinden.

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.

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

Hoofdstuk 9 **Inspraak en vooroverleg**

9.1 Inspraak

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

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 passend is binnen de woonvisie. Derhalve kan vooroverleg achterwege blijven.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

Voor het plan is een uitgebreide watertoets opgesteld. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht.

9.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3: Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4: Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie