

GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan “Losser dorp, partiële herziening Gronausestraat-Dr. Frederiksstraat”

Juni 2018

Ontwerp



***Bestemmingsplan Losser dorp
partiële herziening
Gronausestraat-Dr. Frederiksstraat***

Plannaam: Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Gronausestraat-Dr. Frederiksstraat
IMRO-nummer: NL.MRO.0168.01BP001PH14-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Juni 2018



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE BESTEMMINGSPANNEN.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LOSSER	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	FUNCTIE EN BEBOUWING.....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEM.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	ECOLOGIE.....	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	41
6.1	VIGEREND BELEID.....	41
6.2	WATERPARAGRAAF	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	43
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	47
9.1	RIJK	47
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL.....	47
9.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPARAGRAAF	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	49

BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	MILIEUONDERZOEK	51
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft het perceel op de hoek van de Gronausestraat en Dr. Frederiksstraat. De locatie betreft een voormalige horecalocatie. De horecabebouwing is enige jaren geleden afgebrand en de locatie is volledig gesaneerd. Op dit moment heeft de locatie een groene invulling bestaande uit een grasveld met enkele bomen, er is geen bebouwing aanwezig. Herinvulling van het perceel met een horecafunctie is vanwege het ontbreken van behoefte niet gewenst. Daarom is beoordeeld of een passende invulling met één vrijstaande woning mogelijk is. De realisatie van één woning op deze locatie wordt vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt aanvaardbaar geacht.

Op basis van het bestemmingsplan 'Losser dorp' (vastgesteld 19 maart 2013) heeft het perceel een horecabestemming met bouwvlak met bouw mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning. Voorliggend initiatief om één reguliere vrijstaande woning te realiseren is daarmee niet in overeenstemming. Om de bouw van een reguliere vrijstaande woning mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Gronausestraat – Dr. Frederiksstraat in Losser. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie N, nummer 4060. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Gronausestraat-Dr. Frederiksstraat" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP001PH14-0301) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige bestemmingsplannen

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Losser dorp” (vastgesteld op 19 maart 2013) en “Bestemmingsplan Losser Centrum 2007” (vastgesteld op 22 april 2008). Op basis van het bestemmingsplan “Losser dorp” is het plangebied grotendeels bestemd als ‘Horeca’ en voor een klein deel als ‘maatschappelijk’. Op basis van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Losser Centrum 2007” is het plangebied voor een klein deel bestemd als ‘Verkeer’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Losser dorp” opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Losser dorp” (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.2 Geldende bestemming en aanduidingen

Losser Dorp

Bijna het gehele plangebied heeft de bestemming 'Horeca'. Deze gronden zijn voor zover het de begane grond betreft bestemd voor horecabedrijven in de categorieën I, II en III van de als bijlage toegevoegde lijst. Verder is de functie wonen toegestaan voor zover het een bedrijfswoning betreft met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Een gebouw mag op basis van de bouwregels uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt een maximum aantal van één per bouwperceel. Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² met een maximale goothoogte van 4 meter.

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Omdat er geen bouwvlak is opgenomen mogen er geen gebouwen worden opgericht.

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van de gronden voor het bouwen van een reguliere woning past niet binnen de bestemming die het perceel heeft op basis van de geldende bestemmingsplan. Daarom dient de huidige bestemming 'Horeca' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in Losser en in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en 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. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

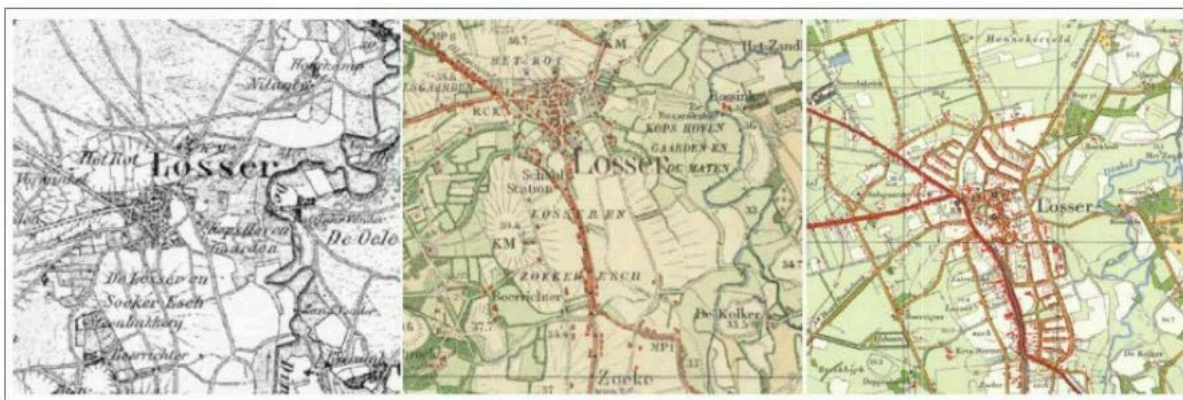
2.1 Losser

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

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

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

Inmiddels is de kern Losser uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern (mede gericht op de kleinere kernen in de directe omgeving) met een inwoneraantal van circa 13.260 personen (Stadsindex.nl).



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

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Losser op de hoek van de Gronausestraat en de Dr. Frederiksstraat. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven, in afbeelding 2.3 foto's van de voormalige bebouwing en in afbeelding 2.4 een straatbeeld van de huidige situatie. De locatie betreft een voormalige horecalocatie. De horecabebouwing is enige jaren geleden afgebrand en de locatie is volledig gesaneerd. De locatie heeft op dit moment een groene invulling bestaande uit een grasveld met enkele bomen, er is geen bebouwing aanwezig. Het plangebied bevindt zich in een omgeving met een diversiteit aan functies. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de tuin behorende bij de Marie Geboorte Kerk. Ten oosten bevindt zich de Gronausestraat en daaraan gelegen functies zoals de kringloop, bank en slagerij. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Dr. Frederikstraat en ten westen bevindt zich het gebouw van het Mannenkoor Losser.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)





Afbeelding 2.3 Foto's voormalige bebouwing (Bron: Gemeente Losser)



Afbeelding 2.4 Foto van de huidige situatie (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Functie en bebouwing

Het voornemen betreft het bouwen van één vrijstaande woning op de voormalige horecalocatie. Voor de woning is een planstudie gemaakt welke nog niet definitief is, maar wel voldoende stedenbouwkundige aanknopingspunten biedt voor het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige keuzes zijn afgestemd en gebaseerd op de omgeving van het plangebied zoals:

- de rooilijnen van omliggende bebouwing;
- de Gronausestraat;
- de milieucontour (25 meter) op grond van de milieuvergunning van slachterij Luijterink aan de Kerkstraat 2;
- De zichtlijn richting de kerk gezien vanaf de Gronausestraat.

Onderstaande afbeelding geeft deze zaken weer.



Afbeelding 3.1 Inpassing ontwikkeling in omgeving (Bron: Building Design)

De woning zal onder architectuur worden gebouwd en zal door een platte afdekking, inpandige garage en veel glas een afwijkende vormgeving en uitstraling hebben ten opzichte van bestaande woningen in de omgeving. Dit is mogelijk vanwege de ligging van de locatie op de hoek van de Dr. Frederikstraat en de Gronausestraat.

In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn een voorlopige impressies van de te bouwen woning weergegeven.



Afbeelding 3.2 Bovenaanzicht nieuwe woning (Bron: Building Design)



Afbeelding 3.3 Vogelvlichtimpressie nieuwe woning (Bron: Building Design)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten en berekening

Voorliggende ontwikkeling betreft het bouwen van één vrijstaande woning, de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: schil centrum;
- Functie: Koop, vrijstaand.

Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten is de gemiddelde parkeerbehoefte 2.1 parkeerplaatsen, waarvan 0.3 parkeerplaatsen voor bezoekers. De gemiddeld verkeersgeneratie betreft 8.1 voertuigbeweging per weekdagemaal.

Voor de nieuwe woning zijn naar boven afgerond 3 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het woonperceel heeft voldoende ruimte om deze op eigen terrein te realiseren (zie ook afbeeldingen 3.1 en 3.2). Hiermee wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

Wat betreft de verkeersgeneratie kan worden gesteld dat deze ten opzichte van de huidige (planologische) situatie afneemt. De mogelijkheden voor het exploiteren van een horecaonderneming op deze locatie, met de daarbij behorende verkeersbewegingen, komt te vervallen. Het perceel wordt aan de zuidzijde op de Dokter Frederikstraat ontsloten. De Dokter Frederikstraat en Gronausestraat zijn in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen in de huidige en toekomstige situatie goed en veilig af te wikkelen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijk ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van zeven woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077). Gelet op deze uitspraak is voorliggende ontwikkeling - waarbij één woning wordt gerealiseerd - niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan om deze reden achterwege blijven.

4.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

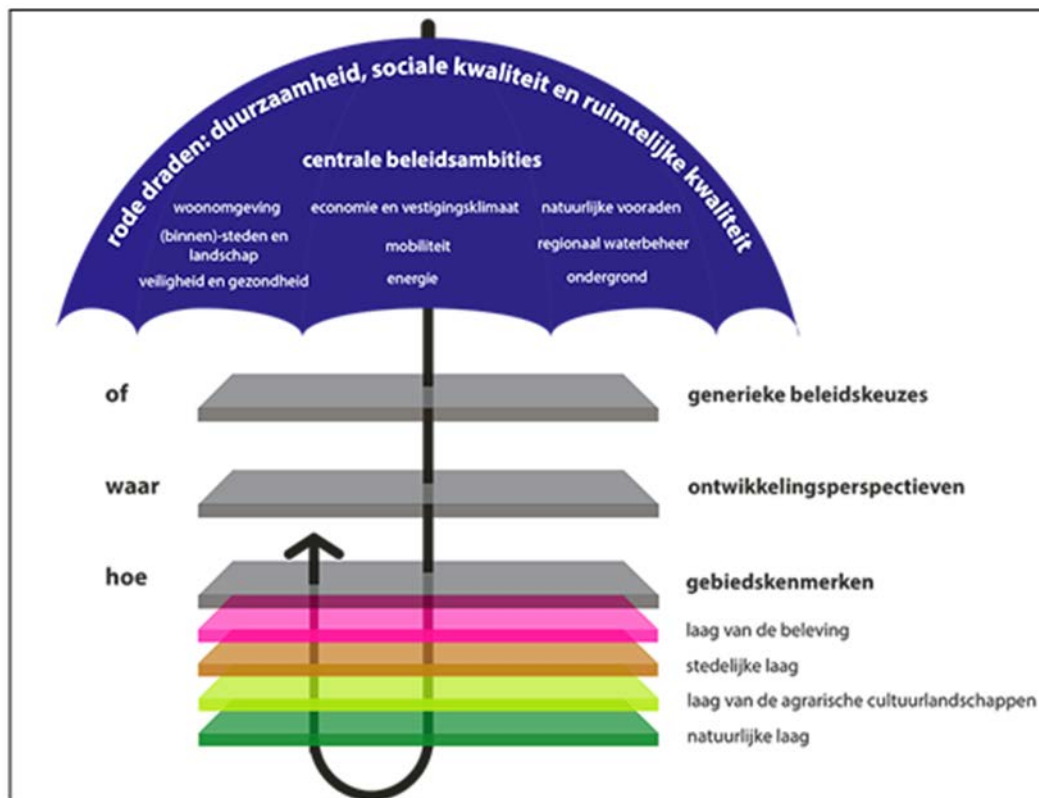
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken.

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen in de kern Losser en opgenomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van Losser. In dit bestemmingsplan is het plangebied geheel bestemd als 'Horeca'. Met de ontwikkeling vindt geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats, maar wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in herontwikkeling naar één woning. Door deze transformatie wordt de ruimte in het stedelijk gebied optimaal benut. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

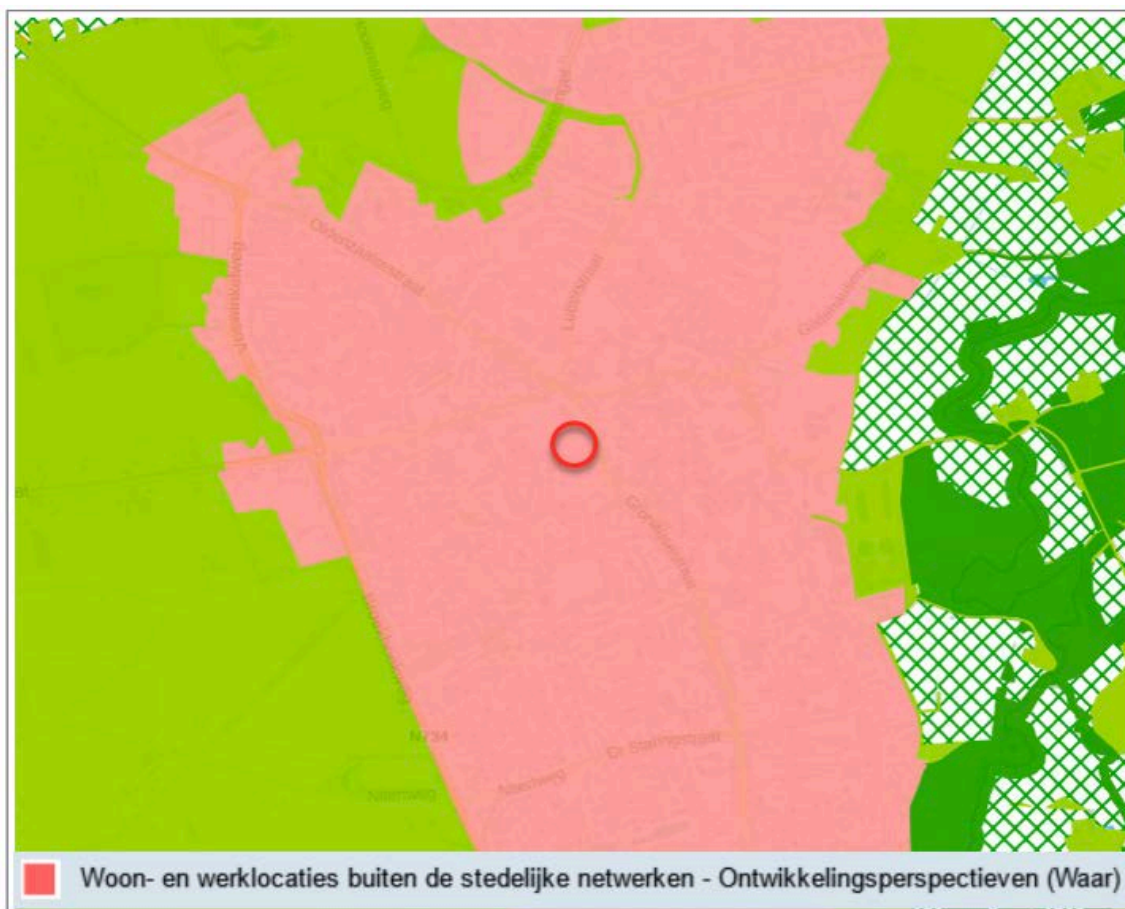
1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De 'Woonvisie Losser 2016 en verder' geeft het gemeentelijk woningbouwbeleid en het woningbouwprogramma weer. De begin 2016 gemaakte regionale afspraken over de woningbouwprogrammering vormen hierin een belangrijk kader. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Omdat op de locatie reeds een bedrijfswoning mogelijk is, houdt de transformatie van de locatie naar één woning per saldo geen toevoeging van het aantal woningen in. Het initiatief past hiermee binnen de gemeentelijke woonvisie. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

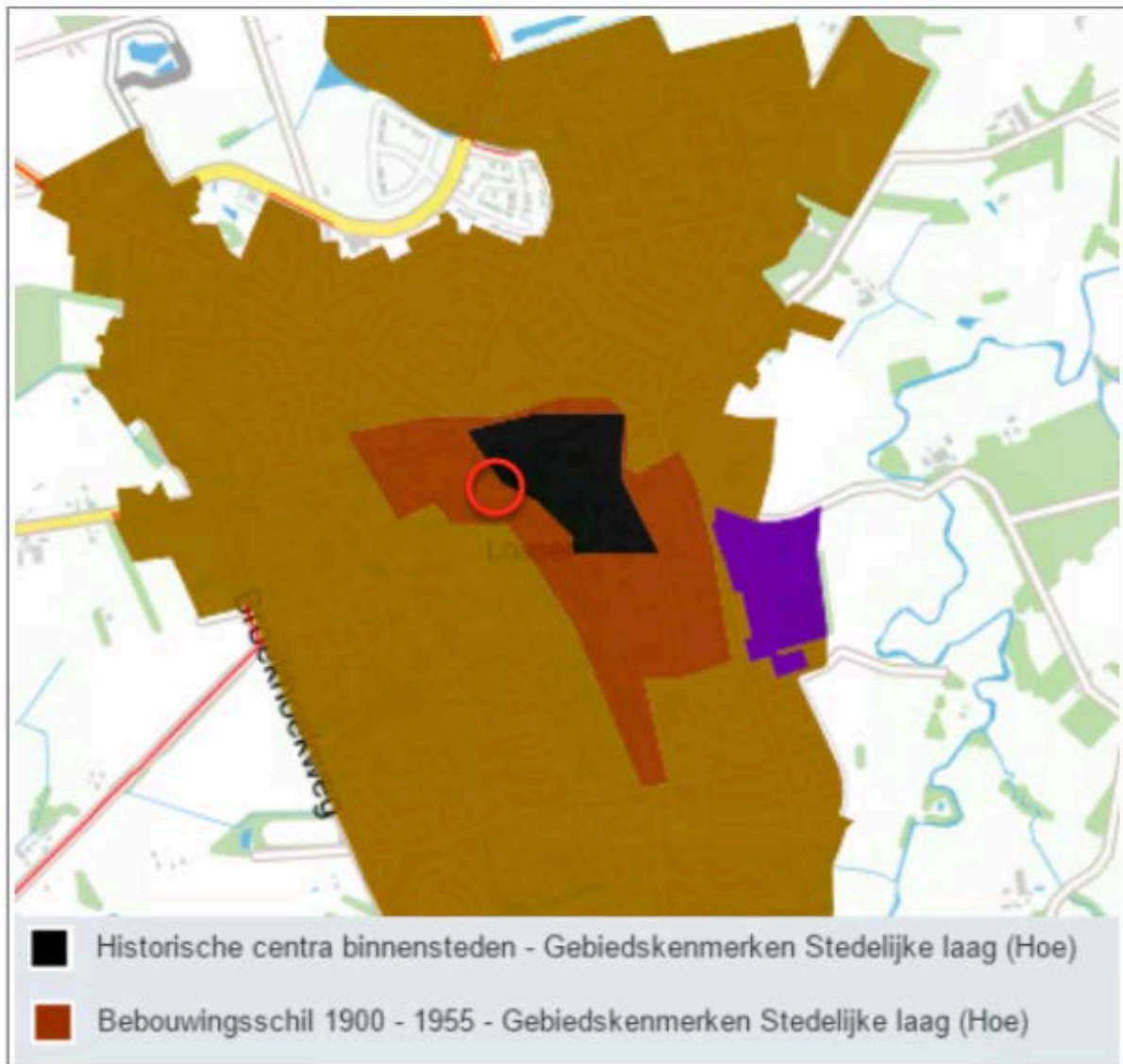
Nagenoeg de gehele kern Losser is aangemerkt als ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De functiewijziging van een horecafunctie naar wonen past in het streven naar het aantrekkelijk houden van het woonmilieu. De woonfunctie ter plaatse betreft een passende invulling gelet op de functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900 – 1955' en ligt vlakbij het gebiedstype 'Historische centra binnensteden'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



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

Bebouwingsschil 1900 – 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De bebouwing langs de Gronausestraat en Dr. Frederiksstraat is aangemerkt als 'bebouwingsschil 1900-1955'. Wat betreft fysieke ingrepen voorziet voorliggende ontwikkeling in realisatie van één vrijstaande woning ter vervanging van voormalige horecabebouwing. Hiermee wordt invulling gegeven aan ambitie vanuit de stedelijke laag om bij te dragen aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. De ontwikkeling voegt zich in maat, schaal en ritme naar omliggende

bebouwing. Het eigentijdse ontwerp en projectering van de nieuwe bebouwing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 3 en de toetsing aan de welstandsnota in paragraaf 4.3.2.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten voor de 'Stedelijke laag'.

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

4.3.1 Woonvisie Losser 2016 en verder

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 11 oktober 2016 de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' vastgesteld. Deze visie geeft het gemeentelijk woningbouwbeleid en het woningbouwprogramma weer. In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest voor (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing). De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

Per 1 januari 2017 is met de provincie Overijssel afgesproken dat de gemeente Losser in de periode 2017 tot en met 2026 onder bepaalde voorwaarden 710 woningen mag bouwen.

4.3.1.2 Woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch woningbouwprogramma. Op basis van de huishoudensprognose en de vraagontwikkeling is dan ook een zorgvuldige afweging gemaakt. Temeer omdat huishoudensprognoses de afgelopen jaren (verder) naar beneden zijn bijgesteld. Bovendien is het verstandig om wat speelruimte te hebben in het woningbouwprogramma om kwalitatief te kunnen sturen in de komende jaren. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en het benutten van vrijkomend vastgoed.

De regio gaat uit van een bandbreedte in de woningbouwproductie van 80-100% van Primos 2013. In de gemeente Losser betekent dit een bandbreedte van 532-665 woningen in de periode 2015 tot 2025. Lager dan 100% programmeren geeft ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren voordoen. Ook houdt de gemeente dan rekening met de prognoses 2014 en 2015 die lager liggen dan de prognose 2013 (2015: 619 woningen 2015-2025). Op dit moment zijn er 740 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente, waarvan 610 woningen met een onherroepelijke realisatietitel (92% ten opzichte van prognose 2013).

In het kader van het Regionaal Woonplan (RWP) hebben alle gemeenten in Twente hun harde plannen en het aantal onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel geïnventariseerd. Dit is afgezet tegen de ruimte die gemeenten mogen bouwen volgens de RWP Twente. Voor de gemeente Losser leidt dit tot het volgende beeld.

Woningvraag- en aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)									
Gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026			beschikbare harde plancapaciteit			vraag- aanbod verhoudin g 2017 t/m 2026	harde plannen naar type locatie	
	netto woning- vraag (prognose)	vervanging	totaal	directe bouwtitel	Uitwerkings- plicht/ wijzigings- bevoegdheid	totaal*		inbreiding	uitbreiding
Losser	580 tot 710	85	665 tot 795	405	105	515	65 tot 75%	225	285

Zoals blijkt kent de gemeente Losser een netto woningvraag van maximaal 795 woningen tot en met 2026. Hiervan is circa 65% al belegd in onherroepelijke bestemmingsplannen, waardoor in de gemeente nog een woningbehoefte tot en met 2026 resteert van circa 280 woningen.

4.3.1.3 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.

Hieronder worden enkele van de doelstellingen die relevant zijn voor dit initiatief benoemd:

Verversen van woningvoorraad:

Sloop en vervangende nieuwbouw van verouderde woningen om in te spelen op de veranderende samenstelling van huishoudens in Losser.

Kwalitatief kader woningbouw:

Aansluiten bij de behoefte aan woningen. Op basis van de woonwensen/marktvraag is een wensprogramma woningbouw 2015-2025 opgesteld. Hieronder worden de streefwaarden voor de verdeling van de totale hoeveelheid nog te bouwen nieuwbouwwoningen weergegeven.

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

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

Met dit plan wordt een bestaande horecafunctie met mogelijkheid voor één bedrijfswoning getransformeerd naar één reguliere woonfunctie. Per saldo wordt er geen woning aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd, maar er wordt in kwalitatieve zin ingespeeld op de actuele marktvraag naar vrijstaande woningen. Het initiatief is niet van invloed op het woningbouwprogramma in de woonvisie en is daarom passend binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van wonen, zoals vertaald in de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' en het Regionaal Woonplan Twente.

4.3.2 Welstandnota

4.3.2.1 Algemeen

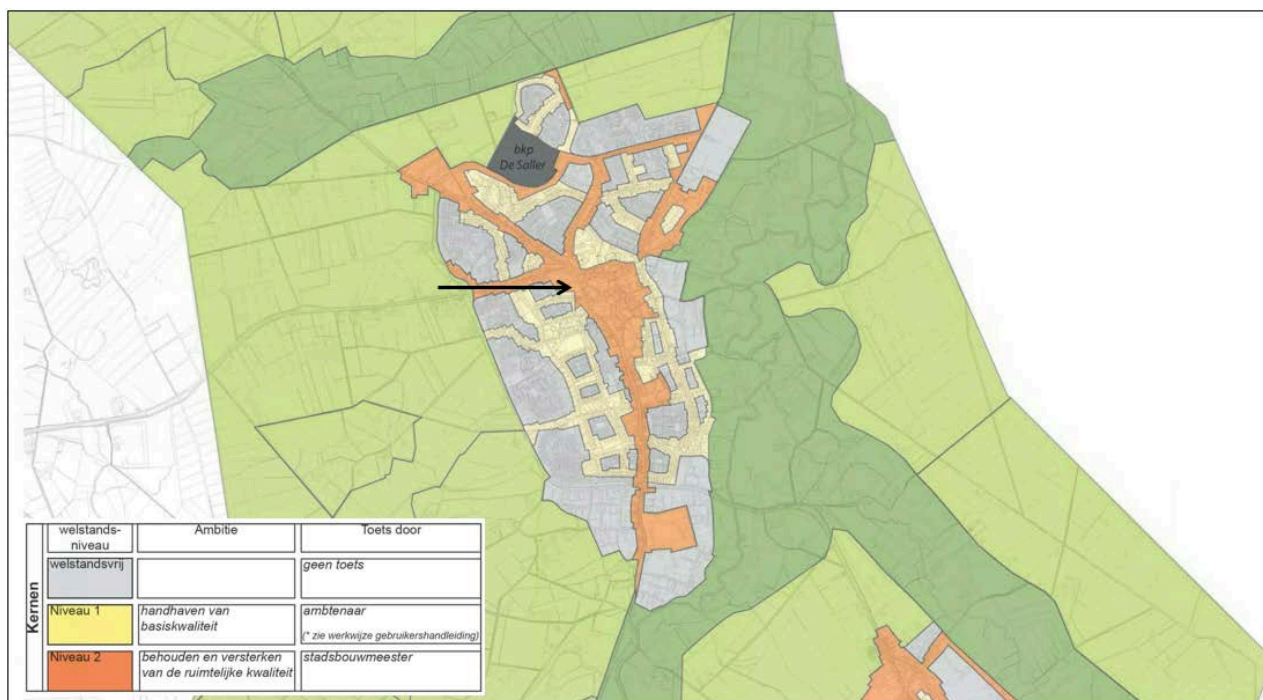
De “Welstandsnota Gemeente Losser” (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en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

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester. De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden.

Hieronder is in afbeelding 4.4 de welstandswaardering voor Losser weergegeven, het plangebied is indicatief met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 4.4 Welstandsnota, waardering Losser (Bron: Gemeente Losser)

4.3.2.2 Toetsing plan aan 'Welstandsnota Losser'

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gewaardeerd als niveau 1 en niveau 2. In voorliggend geval wordt van de welstandsnota afgeweken door een beeldkwaliteitsparagraaf als aanvulling op de welstandsnota vast te stellen. Hieronder worden de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsparagraaf puntsgewijs beschreven. De volledige beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in bijlage 1.

Situering en opzet

De nieuw te bouwen woning heeft een 3-zijdige oriëntatie:

- Het gebouw richt zich op de hoek Dr. Frederikstraat en Gronausestraat (historisch gezien een 'plein'-opzet).
- Een deel van gevel sluit aan bij de richting van de bebouwing aan de Dr. Frederikstraat. Dit deel verspringt ten opzichte van de bestaande gevellijn.
- De relatie gebouw-park komt in het ontwerp tot uiting aan de parkzijde. Dit komt tot uiting in de openheid van de gevel en positie van terrassen waarbij de aandacht ligt bij de vormgeving hiervan ten behoeve van de privacy.

Het gebouw heeft door zijn stedenbouwkundige positie een prominente plek. Door de hoofvorm eenduidig te houden blijft deze in balans met de omgeving. De hoofdbouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een platte dakafwerking of een zadeldak of een variatie daarop. De richting van de hoofdbouw is parallel gelegen aan de Dr. Frederikstraat en vormt een stompe hoek met de gevel gericht op het 'plein'.

Bebouwingsaspecten

- Het architectonisch ontwerp kan op punten afwijken van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving (traditionele baksteenarchitectuur, 1 of 2 bouwlagen met kap) als op andere punten de afstemming op de omgeving wel herkenbaar is. Er moet dus sprake zijn van een zekere balans om de karakteristiek van de omgeving niet te verstoren.
- De gevels hebben een alzijdig oriëntatie en zijn in samenhang ontworpen.
- De architectuur mag vernieuwend zijn.
- Het gebouw en omgeving zijn onderdeel van 1 integraal ontwerp.
- De aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en moet qua vorm bovendien goed aansluiten op de bestaande bouw. Een afwijkende vorm is alleen toegestaan aan de achterzijde.

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik kan traditioneel, maar ook eigentijds en vernieuwend. Ook is het in balans met de omgeving. Onderling kleurverschil kan, maar fel kleurgebruik en vloekende tonen worden niet gewaardeerd. Aardse kleuren hebben de voorkeur.
- Een combinatie met stucwerk in de kleuren zwart-grijs-wit is ook mogelijk, mits een metselwerk plint wordt toegepast. De daken (mits deze hellend worden uitgevoerd) worden afgedekt met donkergrijze tot zwarte pannen.
- Ondergeschikt kan er hout in de gevels worden toegepast.
- Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen materialen en kleuren te worden toegepast gelijk aan of harmoniërend met het (bestaande) hoofdgebouw.

Inrit

- De inrit wordt eenduidig uitgevoerd wat betreft materialisatie en detaillering.

Groen

- Erfscheidingsen bestaan uit groene hagen, houtsingels of metselwerk muren.
- De beplanting bestaat uit hagen en bomen van streekeigen soorten.

4.3.3 Parapluplan Centrum Losser

4.3.3.1 Algemeen

Op 19 november 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Parapluplan Centrum Losser. Het parapluplan is de overkoepelende visie op de herontwikkeling van het centrum van Losser. Losser is een dorp met karakter en veel potentie. Landelijk, dorps, lommerrijk, warm en Twents, zijn kenmerkend voor de identiteit van Losser. De wens om de aantrekkingskracht, de identiteit en de toekomstbestendigheid van het dorpscentrum verder te versterken, is aanleiding geweest voor het opstellen van dit Parapluplan. Daarbij is integraal nagedacht over ruimtelijke ontwikkelingen, beleving en uitstraling van de openbare ruimte en verkeer en parkeren.

De gemeente heeft dit plan samen met deskundigen en onder andere Centrum Management Losser (CML) en Platform Losser gemaakt, waarbij gebruik is gemaakt van elkaars ideeën, kennis en ervaring. Het Parapluplan biedt daarmee een kapstok om een kwaliteitsslag te maken in het centrum van Losser. Op langere termijn zal dit moeten leiden tot een goede leefbaarheid en gezond economisch functioneren.

4.3.3.2 Toetsing plan aan 'Parapluplan Centrum Losser'

Op basis van het parapluplan geldt ter hoogte van het plangebied een zichtlijn vanaf de Gronausestraat richting de kerk. In het stedenbouwkundig ontwerp van de woning is rekening gehouden met deze zichtlijn. Deze zichtlijn is tevens juridisch gewaarborgd in dit bestemmingsplan. Dit door op de verbeelding een 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' op te nemen. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling rekening houdt met de ambities van het Parapluplan Centrum Losser.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van het van een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wgh, namelijk een woning. De locatie ligt in de geluidszone van de Gronausestraat. Buijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft om deze reden een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 2 van deze toelichting.

5.1.2.1 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de locatie buiten de wettelijk zone van de spoorlijn is gelegen. Industrielawaai wordt eveneens buiten beschouwing gelaten omdat er in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De geplande woning ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Gronausestraat. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

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. Deze belangenafweging moet altijd worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Dr. Frederiksstraat. De geluidbelasting ten gevolge van 30 km/wegen kan op gelijke wijze als wegen met een zone worden getoetst.

Resultaten

Dr. Frederikstraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Dr. Frederiksstraat is met 46 dB lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, voor deze weg is met betrekking tot het aspect verkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Gronausestraat

De geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de Gronausestraat op de voorgevel bedraagt maximaal 57 dB en is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in “stedelijk gebied” wordt niet overschreden. Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria.

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

Maatregelen reductie geluidbelasting

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

Bronmaatregelen

Het geluid door een voertuig wordt veroorzaakt door motor- en bandengeluid. In de loop der jaren zijn voertuigen, met name vrachtwagens veel stiller geworden, daar is in de rekenmethode al rekening mee gehouden. De verwachting is dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Door toepassing van de zogenaamde tijdelijke aftrek wordt daar rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan ten behoeve waarvan dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het motor- en bandengeluid aan het voertuig. Wel is het mogelijk een reductie te krijgen op het bandengeluid door aanpassing van het wegdektype. In de onderstaande tabel staan de reducties van een aantal stillere wegdekken bij snelheden van 50 km/uur t.o.v. DAB waar mee is gerekend.

reductie wegdek t.o.v. klinkers	SMA NL-5	dunne deklaag A	dunne deklaag B
snelheid 50 km/uur	3.7	5.0	5.8

Het aanbrengen van stil asfalt op de Gronausestraat over een totale afstand van circa 100 meter geeft een reductie van maximaal 5.8 dB waarmee nog steeds sprake blijft van een grote overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De kosten van het toepassen van stille wegdekken bedragen bij een richtprijs van € 100,- incl. BTW en een wegvaklengte van ca 100 m x 7 m breedte = € 700.00,- incl. BTW.

Bovendien wordt het jaarlijks onderhoudsbudget € 1,-/m² hoger. Deze investering is, in verhouding tot de kosten van gevelisolatie, niet kosteneffectief. De wegbeheerder zal niet instemmen met een afwijkend wegdek over een kleine afstand. Stiller asfalt over een kleine lengte kan uit civieltechnisch oogpunt niet wordt verlangd.

Vergroten afstand

Voor een significante afname van 2 dB moet de afstand woning-wegas met 60% worden vergroot, daar is in voorliggende situatie geen ruimte voor. Bovendien wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden en een verschuiving van het bouwblok gaat tevens ten koste van de stedenbouwkundige structuur.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen, wallen,) langs de weg(en) zijn niet reëel en/of effectief. Voor voldoende effect moet een scherm langs de Gronausestraat over een grote lengte zijn aangebracht en met

voldoende hoogte (>4 m) om ook de bovenste bouwlaag af te schermen. Een scherm is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en de kosten zijn onevenredig hoog.

Maatregelen aan de gevels

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk. De vereiste geluidwering $G_{A,K}$ gebaseerd op de cumulatieve geluidbelasting exclusief tijdelijke aftrek bedraagt maximaal $(62 - 33 =) 29$ dB. Tot een geluidwering van 28-29 dB kan met standaard beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Geluidwerende beglazing in de voorgevel is noodzakelijk, de meerkosten bedragen ca € 1000,- inclusief BTW. Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste voorgevels zijn susroosters noodzakelijk. De suskasten voor de verblijfsruimten komen dan in plaats van normale roosters. De meerkosten voor de suskasten bedragen ca € 1000,- inclusief BTW er van uitgaande dat zo veel mogelijk via de minder belaste gevels wordt geventileerd. De totale meerkosten voor gevelmaatregelen worden op € 3000,- geraamd inclusief een post onvoorzien.

Conclusie maatregelen

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

Er wordt een hogere waarde aangevraagd van 57 dB met betrekking tot verkeerslawaai op de Gronausestraat.

De woning beschikt aan de achterzijde (noord) over een geluidluwe gevel en een luw gelegen terras, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd.

De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaai, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Kruse Milieu B.V. heeft in 2009 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 in het plangebied uitgevoerd. Het perceel is sindsdien in gebruik geweest als groenperceel/gazon en er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Hieronder worden de onderzoeksresultaten nader toegelicht, het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van beschikbare informatie omtrent het historisch en huidige gebruik van de locatie is uitgegaan van de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie'. In totaal zijn er 2 boringen verricht en 4 gaten gegraven, waarvan één boring tot 3.0 meter diepte is doorgezet. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig grof tot matig fijn zand en leem. Zintuiglijk zijn bodemvreemde materialen aangetroffen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.0 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. De bovengrond en de ondergrond zijn niet verontreinigd. De brand uit 1999 heeft geen meetbare invloed gehad op de plaatselijke bodemkwaliteit. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 uit het onderzoeksrapport. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is multifunctioneel toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: er gelden geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het project is gericht op het wijzigen van de bestaande horecafunctie naar één reguliere woonfunctie door middel van sloop en nieuwbouw. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

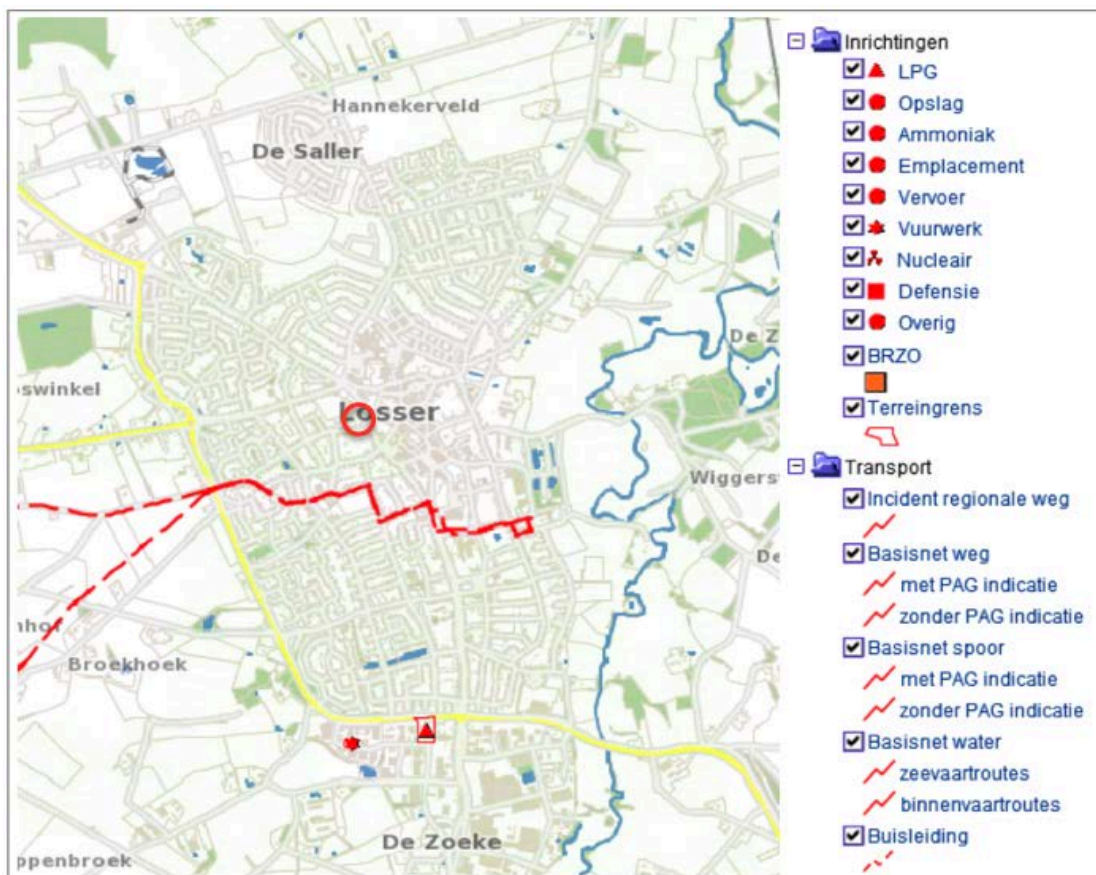
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

5.4.2 Situatie 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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode cirkel) en omgeving weergegeven.

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 binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risiskaart.nl)

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingsstype gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Losser nabij het dorpscentrum. Zoals blijkt uit de beschrijving van de huidige situatie in hoofdstuk 2 bevindt het plangebied zich in een omgeving met een diversiteit aan functies. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de tuin behorende bij de Marie Geboorte Kerk. Ten oosten bevindt zich de Gronausestraat en daaraan gelegen functies zoals de kringloop, bank en slagerij. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Dr. Frederikstraat en ten westen bevindt zich

het gebouw van het Mannenkoor Losser. Gelet op het voorgaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van een nieuwe functie gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Het omzetten van de horecafunctie naar een woonfunctie brengt geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelige functie (wonen) opgericht. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich aan Kerkstraat 2 slagerij-slachterij Luyerink. Ten noorden van de locatie ligt de Marie Geboorte Kerk en ten westen van de locatie bevinden zich de verenigingsgebouwen van het Mannenkoor en de muziekvereniging. Hieronder worden de functies in een tabel weergegeven.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied/rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (bouwblok-bouwblok)
Slagerij/slachterij (Kerkstraat 2)	3.1	30 of 50 meter	Circa 29 meter
Kerk (Gronausestraat 4)	2	10 of 30 meter	Circa 50 meter
Mannenkoor ‘muziekschool’ (Dr. Frederikstraat 6)	2	10 of 30 meter	Circa 14 meter
Muziekvereniging ‘muziekschool’ (Dr. Frederikstraat 8)	2	10 of 30 meter	Circa 31 meter

De kerk, de gebouwen van het mannenkoor en de muziekvereniging liggen op voldoende afstand.

Ten aanzien van de slagerij/slachterij wordt het volgende opgemerkt. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een slachterij beoordeeld als een categorie 3.2 activiteit. Hierbij is de slachterij de hoofdactiviteit van een bedrijfsmatig gevoerde activiteit die dagelijks en meestal dag en nacht slachtingen uitvoert. Dit geldt niet voor slagerij/slachterij Luijierink. Luijierink is een slachterij, die niet continue in bedrijf is. Categoriëring als een 3.1 inrichting ligt dan ook in de rede, gelet op:

- De toelichting in het geldende bestemmingsplan, waarin het bedrijf reeds gecategoriëerd wordt als 3.1 inrichting;
- De relatief beperkte bebouwingsoppervlakte en gebruiksoppervlakte van het bedrijf, waarbij wordt opgemerkt dat niet de volledige bebouwingsoppervlakte wordt benut ten behoeve van de slachterij. Een deel van de bebouwing is in gebruik als verkoopruimte ten behoeve van de slagerij en als verblijfsruimten;
- Het feit dat de slachterij niet continue in bedrijf is en niet alle dagen wordt geslacht.

In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de aanvaardbaarheid van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de bedrijfsvoering/mogelijkheden van de slagerij/slachterij Luijierink.

5.5.3.4 Aanvaardbaarheid ontwikkeling ten opzichte slagerij/slachterij Luijierink

In deze subparagraaf wordt eerst ingegaan op afwijken van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Vervolgens op de maximale planologische invullingsmogelijkheden en de representatieve invulling van de maximale planologische invullingsmogelijkheden. Ten slotte worden de onderzoeksresultaten voor de milieuaspecten 'geluid' en 'geur' weergegeven. Het volledige milieuonderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Afwijken van de richtafstand

Soms is niet geheel duidelijk in welke categorie een bepaalde situatie valt. Ook kan een feitelijke situatie significant verschillen als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinder beperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en/of de geldende milieuvergunning. De daadwerkelijke milieubelasting kan in dat geval aanzienlijk afwijken van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het bepalen van de standaard richtafstanden. Dit is de reden dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat de richtafstanden niet zonder meer overgenomen mogen worden: er dient te worden gemotiveerd waarom welke afstanden gelden (ofwel waarom een situatie in een bepaalde categorie valt) en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken. Daarom is voor de milieuaspecten 'geluid' en 'geur' gedetailleerd onderzoek uitgevoerd.

Reikwijdte van de onderzoeken

Maximale planologische invullingsmogelijkheden

Bestendige jurisprudentie van de Afdeling leert dat voor de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de in het bestemmingsplan voorziene activiteiten, in het bijzonder voor wat betreft het bepalen van de milieuhinder van deze activiteiten (zoals de verkeersaantrekkende werking, geluidhinder, verslechtering van de luchtkwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat), uit moet worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Deze lijn staat blijkens recente jurisprudentie nog altijd overeind (ABRS 20 februari 2013, nr. 201204384/1/T1/R4, r.o. 5.3, ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.2, ABRS 19 december 2012, nr. 201206265/1/R2, r.o. 2.5 en ABRS 7 november 2012, nr. 201105458/1/R4, BR 2013/21, TBR 2013/30, r.o. 13.2.).

Uit de jurisprudentie volgt bijvoorbeeld dat bij de beoordeling van een bedrijfsactiviteit niet zonder meer uit mag worden gegaan van de bestaande bedrijfsvoering, maar dat moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die voor die bedrijfsactiviteit in het bestemmingsplan zijn opgenomen (ABRS 7 november 2012, nr. 201105458/1/R4, BR 2013/21, TBR 2013/30, r.o. 13.2 en ABRS 15 augustus 2012, nr. 201104346/1/R4, r.o. 2.4.4.). Het dient te gaan om de maximalisatie van zowel de planologische bebouwings- als de planologische gebruiksmogelijkheden. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt verder dat in de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van een bestemmingsplan ook de flexibiliteitsinstrumenten (de

wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden) dienen te worden betrokken (Zie bijvoorbeeld ABRS 5 december 2012, nr. 201200904/1/R1, r.o. 11.6.).

Representatieve invulling van de maximale planologische invullingsmogelijkheden

Sinds enkele jaren wordt ook wel gesproken over de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Een duidelijke lijn ten aanzien van de criteria om te bepalen wanneer dat het geval is, is in de jurisprudentie echter nog niet te vinden. Nu er voor wat betreft slagerij en slachterij Luijerink sprake is van een 'bestemming op maat', waarbinnen enkel een slachterij en bijbehorende detailhandel zonder enige uitbreidingsmogelijkheden is toegestaan, is de representatieve maximale planologische invulling eenvoudiger te bepalen dan een brede bedrijfsbestemming. De maximale planologische invulling is onderzocht in het milieuonderzoek.

De betekenis die aan de inhoud van een vigerende (milieu)vergunning mag worden toegekend ter onderbouwing van de representatieve invulling, blijkt nogal verschillend te zijn en van de omstandigheden van het specifieke geval af te hangen. Indien duidelijk is dat het plan (veel) meer mogelijk maakt dan waarin de vergunning voorziet, is er van een representatieve invulling geen sprake. Indien ruimere mogelijkheden dan vergund om andere redenen toch al niet uitvoerbaar zijn, hoeft daarmee echter geen rekening gehouden te worden en kan de vergunde situatie wel als een representatieve invulling worden aangemerkt.

In een significant aantal uitspraken overweegt de Afdeling dat appellanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat de raad de bij het onderzoek gekozen uitgangspunten in redelijkheid niet als een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden heeft kunnen aanmerken. Uit deze terughoudende wijze van toetsing blijkt dat een deugdelijke onderbouwing van de gekozen representatieve invulling van groot belang is. Nu de slachtcapaciteit van Luijerink niet specifiek in een milieuvergunning is vastgelegd en tevens niet door het geldende bestemmingsplan wordt gelimiteerd, is het milieuonderzoek zo vormgegeven dat verschillende scenario's zijn onderzocht om de representatieve invulling van de maximale planologische invullingsmogelijkheden inzichtelijk te maken.

Onderzoeksresultaten milieuonderzoek (geur en geluid)

Geur

Ten aanzien van het aspect geur kan op basis van de uitgevoerde berekeningen worden voldaan aan $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel. Indien wordt uitgegaan van maximaal vier slachtdagen en een slachtcapaciteit van 40 GVE rundvee ofwel 20 GVE varkens, wordt ter plaatse van het plangebied voldaan aan $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel. De huidige activiteiten van de slachterij (10 GVE) valt binnen de beschouwde slachtcapaciteiten. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Tevens is het beoogde plan ten aanzien van het aspect geur niet belemmerend voor de inrichting.

Akoestiek (geluid)

- Langetijdgemiddelde beoordelingsniveaus

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) ter plaatse van het plangebied bedraagt ten hoogste 49 dB(A) etmaalwaarde. De richtwaarde van 50 dB(A) wordt daarmee gerespecteerd.

- Maximale geluidniveaus

Het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) ter plaatse van het plangebied bedraagt ten hoogste 64 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. De richtwaarde van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt in de nachtperiode niet gerespecteerd. In de dag- en avondperiode wordt de richtwaarde wel gerespecteerd.

- Maatregelen

Ten aanzien van het maximale geluidniveau wordt de richtwaarde uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in de nachtperiode overschreden. De maatgevende bron is het lossen van vee op de binnenplaats. Om het maximale geluidniveau te reduceren zijn maatregelen beschouwd.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn gezien de maatgevende bronnen en gezien de situering niet realistisch danwel wenselijk. Overeenkomstig de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening wordt de mogelijkheid geboden om bij de aanvraag van een nieuwe vergunning hogere maximale geluidniveaus toe te

staan dan de standaard normen. Tevens kan het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken van de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Op de vorenbedoelde grenswaarden kunnen zich nog de volgende ontheffingsmogelijkheden voordoen.

Nachtperiode:

- er is sprake van een feitelijke bestaande, reeds vergunde en noodzakelijke activiteit en
- alle redelijkerwijs mogelijke technische en organisatorische maatregelen zijn getroffen (ALARA voorwaarde) en
- de bedrijfssituaties waarin de maximale geluidsniveaus tot 65 dB(A) voorkomen in de vergunning zijn beschreven en
- een pakket van geluidwerende voorzieningen (indien nodig) aan alle omwonenden is aangeboden (en door de omwonenden is geaccepteerd), gericht op het beperken van de maximale geluidsniveaus van woningen tot 45 dB(A) in de nachtperiode, en
- op het moment van vergunningverlening duidelijk is dat het maximale geluidsniveau aan de ontheffingswaarde kan voldoen.

Op basis van een minimale karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie ($G_{A,k}$) conform het Bouwbesluit van 20 dB, bedraagt het maximaal geluidniveau als binnenwaarde ten hoogste ($64 \text{ dB(A)} - 20 \text{ dB} = 44 \text{ dB(A)}$) in de nachtperiode ter plaatse van het plangebied. De verplichte uitvoering van deze bouwkundige maatregelen is via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels om de ruimtelijke uitvoerbaarheid te garanderen.

Hiermee is aangetoond dat aan de criteria met betrekking tot het stellen van mogelijke geluidvoorschriften uit de Handreiking kan worden voldaan aan de ontheffingswaarde van maximaal 65 dB(A) in de nachtperiode ten aanzien van het maximale geluidniveau. Het bevoegd gezag kan op grond hiervan hogere geluidvoorschriften vaststellen voor het maximale geluidniveau. Eveneens kan het bevoegd gezag hiermee gemotiveerd afwijken van de richtwaarde voor het maximaal geluidniveau uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor zowel het milieuaspect geur als akoestiek het beoogde plangebied ten aanzien van de reeds aanwezige slachterij niet beperkend is. De bestaande woning gelegen aan de Gronausestraat 9 is de maatgevende woning waarmee de inrichting in haar activiteiten wordt beperkt.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rondom projecten die gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 840 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 760 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 **Soortenbescherming**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt, anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van de horecafunctie in een woonfunctie. In het kader van dit plan worden geen opstallen gesloopt. De locatie heeft vanwege zijn ligging in het bestaand bebouwd gebied een lage ecologische waarde. Om die reden wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van bijzondere en/of beschermde flora & fauna en kan een quickscan flora en fauna achterwege blijven.

5.6.3 **Conclusie**

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen nadelige effecten voor de beschermde soorten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7 **Archeologie & cultuurhistorie**

5.7.1 **Archeologie**

5.7.1.1 *Algemeen*

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

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Losser beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart, maar deze geeft alleen de verwachting aan voor gronden in het buitengebied. Daarom is de provinciale verwachtingskaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Losser. Er zijn ter plaatse geen archeologische gegevens bekend. In de gemeentelijke Erfgoedverordening is aangegeven dat er een onderzoeksplicht is bij een hoge archeologische verwachting, tenzij de verstoring kleiner is dan 2.000 m².

In dit geval is sprake van een locatie waar voorheen een horecavoorziening stond die is afgebrand. Na sanering is ook de fundering verwijderd, waardoor de gronden geheel verstoord zijn. De bouwactiviteiten vinden plaats in het verstoorde gebied. Gelet op het voorgaande en de beperkte omvang van de bodemingrepen wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich de oude dorpskern van Losser (ouder dan 1850) met vestingwerken. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed hierop. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

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), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat er de korte procedure van toepassing is en de standaard waterparagraaf. Het watertoetsresultaat 'standaard waterparagraaf, korte procedure' is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regel bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Tuin (Artikel 3)

De gronden gelegen tussen de weg en het woonerf zijn bedoeld voor de tuin, die behoort tot het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, en gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de

aangrenzende bestemming 'Wonen'. Hiertoe behoren de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Gebouwen, waaronder erkers en ingangspartijen, ten dienste aan de bestemming 'Wonen' mogen over maximaal de halve gevelbreedte, wanneer deze de grens met niet meer dan 1,5 meter overschrijden, worden gebouwd mits de afstand tussen de bebouwing en het trottoir minstens 3 meter bedraagt en de afstand tussen de bebouwing en de weg minstens 5 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen hier maximaal 1 meter hoog zijn.

Wonen (Artikel 4)

De horecabestemming in het plangebied is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor één vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige- en parkeervoorzieningen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak en vrijstaand gebouwd worden. Het maximale bebouwingspercentage is 70%. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6,5 meter en 10 meter. De dakhelling bedraagt niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden, dan wel 0 graden.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat er enkel vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht conform hoofdstuk II van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Om de bestaande zichtlijn op de kerk te behouden is op het noordoostelijk deel van het plangebied bebouwing uitgesloten door het opnemen van een 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt de maximale bouwhoogte 1 meter voor de voorgevel en voor het overige 2,5 meter.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting voor het geluidsniveau in de woning opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

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

9.1 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 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

9.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is vanwege de geringe invloed op de waterhuishouding, de korte procedure en standaard waterparagraaf van toepassing. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsparagraaf

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 4 Milieuonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat