

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet bestemmingsplan	4
1.5 Opbouw toelichting	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Centrum Losser	6
2.2 Plangebied en omgeving	6
3. PLANBESCHRIJVING	8
4. BELEID	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1 Milieuzonering	20
5.2 Geluid	21
5.3 Bodem	22
5.4 Luchtkwaliteit	24
5.5 Externe veiligheid	25
5.6 Water	27
5.7 Ecologie	29
5.8 Erfgoed en archeologie	32
5.9 Verkeer en parkeren	33
5.10 Besluit milieueffectrapportage	34
6. JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1 Opzet van het plan	35
6.2 Wijze van bestemmen	37

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
7.1 Kostenverhaal	38
7.2 Financiële haalbaarheid	38
8. PROCEDURE	39
8.1 Vooroverleg	39
8.2 Vaststellingsprocedure	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	
Bijlage 1 Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking	
Bijlage 2 bodemonderzoek	
Bijlage 3 Quisckscan flora en fauna	
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 5 Aanmeldnotitie Mer	

1. INLEIDING

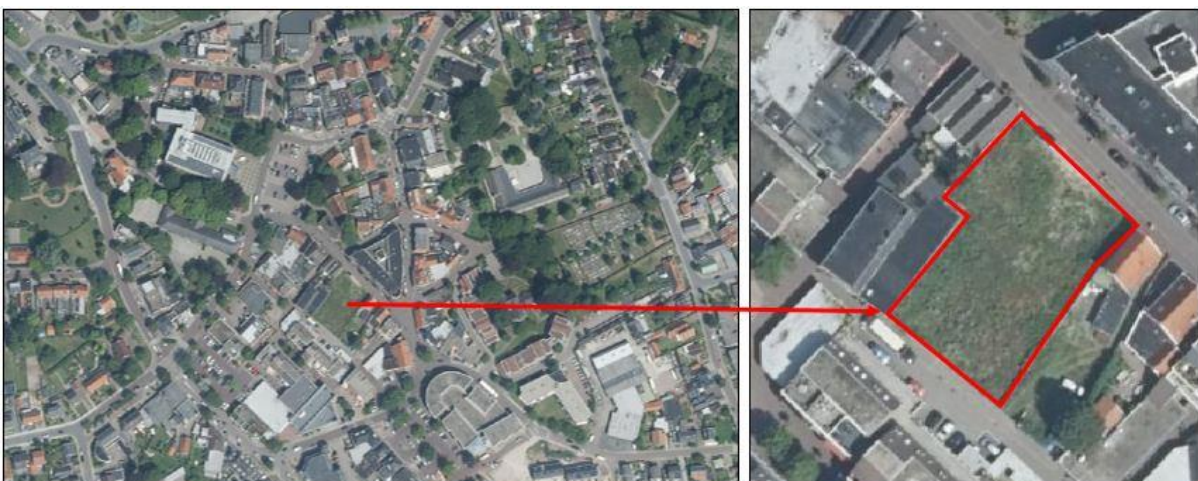
1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Kerkstraat 30 in het centrum van Losser heeft tot 2016 een woning gestaan. Deze woning is gesloopt en sindsdien is sprake van een braakliggend terrein. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel drie woongebouwen met in totaal 13 appartementen te realiseren. Twee gebouwen met elk drie bouwlagen worden direct aan de Kerkstraat gepositioneerd en gaan plaats bieden aan negen appartementen. De overige vier appartementen worden in een gebouw op het binnenterrein gerealiseerd, verdeeld over twee lagen met daaronder een parkeerkelder. De gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden middels een galerij.

De realisatie van de appartementengebouwen is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling toch mogelijk te maken is het noodzakelijk een juridisch planologisch procedure te volgen. Voor onderhavig plan is gekozen voor een bestemmingsplan-procedure. Daarvoor is voorliggend plan opgesteld. In de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan beschreven en wordt aangetoond dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging plangebied

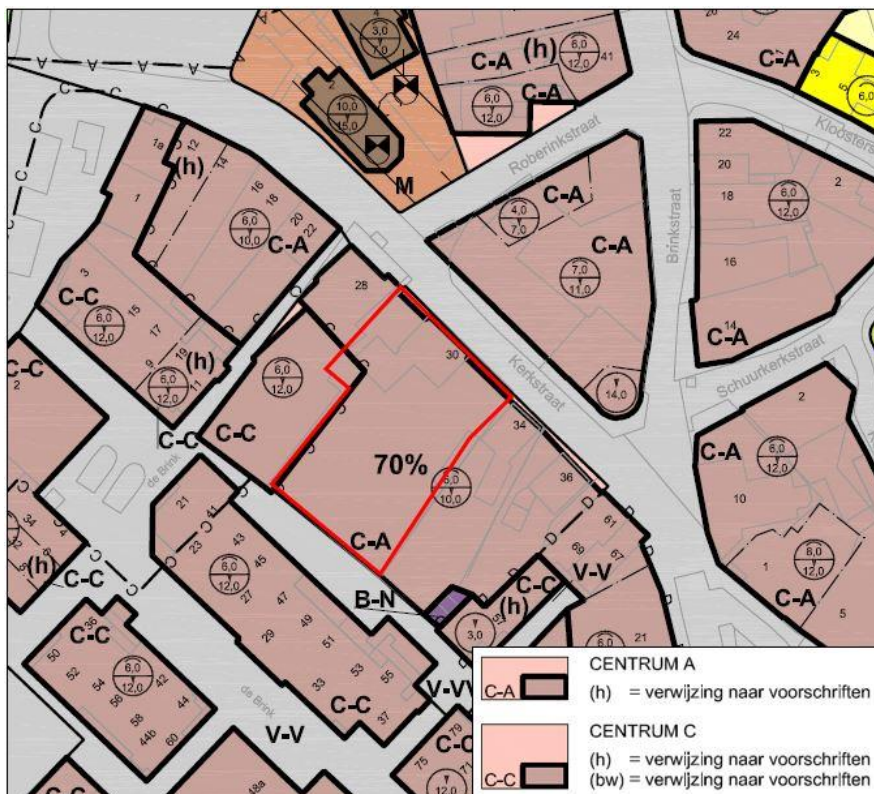
Het plangebied ligt in het centrum van de kern Losser aan de Kerkstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie N, nummer 1845 en voor een klein deel op nummer 3320. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Kerkstraat, met aan de overzijde woningen en de achterzijde van een winkel. Aan de zuidoost- en noordwestzijde vormen twee percelen met winkels de grens van het plangebied. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Brink. Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte ligging, wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Losser Centrum 2007". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2008. Het plangebied heeft volgens dit plan de bestemming 'Centrum A' en voor een klein deel de bestemming 'Centrum C'. Binnen deze bestemmingen zijn centrumvoorzieningen toegestaan en woningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan reeds aanwezig. In het plangebied komt dit neer op een maximum van één woning (tot 2016). Binnen de bestemming 'Centrum C', zijn woningen alleen op de verdieping toegestaan. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede weer van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (Bron: Gemeente Losser)

De voorgenomen ontwikkeling waarbij 13 appartementen worden gebouwd, is niet toegestaan binnen deze regels omdat het aantal woningen met dit plan toeneemt. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 30' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De regels en de verbeelding vormen het kader waarbinnen het beoogde plan gerealiseerd moet worden. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en verantwoording van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 vormt de 'Planbeschrijving', dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op het (voor)overleg, inspraak en de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Centrum Losser

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Losser. Het centrum kent door zijn historische geschiedenis een grillig stratenpatroon. De spil in het centrum is het grote Raadhuisplein waaraan 't Lossers Hoes (kultuurhuis met diverse maatschappelijke functies) en een monumentale protestante kerk (anno 1810) staan. Vanaf dit punt naar buiten toe wordt de bebouwing dichter en meer divers, zoals de bebouwing aan de rand van Het Raadhuisplein en De Brink. Een andere karakteristieke locatie, wat verderop, is het Martinusplein. De monumentale Martinustoren (anno 1637) staat in het midden van dit plein en is in gebruik geweest als verdedigingstoren. De toren is destijds tegen een kleine kerk aangebouwd. Deze kerk is in het begin van de 20e eeuw afgebroken. Aan de zuidoost kant van dit plein bevinden zich verder monumentaal historische gebouwen waarin horeca en een kantoor is gevestigd. Het horecagedeelte loopt via de Torenstraat nog verder door. Aan de oostzijde van het centrum, aan de Kloosterstraat, ligt de begraafplaats.

De bebouwingsstructuur van de rest van het centrum bestaat verder uit 'kleinere' karakteristieke en monumentale gebouwen gesitueerd aan het grillige stratenpatroon met daartussen gebouwen van eind vorige eeuw en begin deze eeuw. Deze gebouwen van latere datum hebben over het algemeen een grotere plattegrond. In het centrum zijn deze gebouwen ingepast in de grillige compacte opzet. Door de bestrating en de nog aanwezige karakteristieke gebouwen, heeft het centrum van Losser een aantrekkelijk aanzicht.

2.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Kerkstraat, een zijstraat van het Raadhuisplein. De monumentale protestantse kerk is aan het begin van deze straat gelegen. De bebouwing in deze straat bestaat aan één zijde uit een bebouwingstrook van gebouwen van jongere datum met in de plint centrumfuncties en op de verdieping woningen. Aan de zijde van het plangebied staat iets oudere (vrijstaande of half vrijstaande) bebouwing waarbij ook in de plint centrumfuncties zijn gevestigd en op de verdieping woningen. Afbeelding 2.1 geeft het straatbeeld van de Kerkstraat weer met aan de linkerzijde het plangebied (gras) en aan de rechterzijde in de verte de protestantse kerk. Afbeelding 2.2 geeft het straatbeeld weer vanaf de protestantse kerk.



Afbeelding 2.1: Straatbeeld Kerkstraat (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Straatbeeld Kerkstraat vanaf de kerk (bron: Google Maps)

De achterzijde van het plangebied (de zuidwest zijde) wordt ontsloten door een smalle doodlopende straat die de achterzijde van diverse panden aan de Kerkstraat en De Brink ontsluit. In deze straat is een aantal parkeerplaatsen gesitueerd voor kort parkeren (blauwe zone). Deze straat heeft geen aantrekkelijk aanzicht, aangezien hier alleen de achterzijde van gebouwen aan zijn gevestigd. Afbeelding 2.3 geeft het huidige aanzicht van deze toegang weer.



Afbeelding 2.3: Aanzicht achterzijde plangebied (bron: Google Maps)

3. PLANBESCHRIJVING

In het plangebied worden 13 appartementen gerealiseerd in drie gebouwen. Twee daarvan worden aan de Kerkstraat gesitueerd en het derde gebouw wordt in de voormalige 'tuin' gebouwd.

Kerkstraat

Aan de Kerkstraat worden twee gebouwen gerealiseerd met ieder twee bouwlagen met kap. In het meest zuidelijke gebouw krijgt iedere verdieping twee appartementen. In het meest noordelijke gebouw komt per verdieping één appartement. Middels de galerij worden de twee gebouwen met elkaar verbonden. Door de appartementen te verdelen over twee gebouwen, wordt aangesloten bij het huidige straatbeeld aan deze zijde van de Kerkstraat. Afbeelding 3.1 geeft het voor-



aanzicht van het bouwplan weer, vanaf de Kerkstraat.

Afbeelding 3.1: Aanzicht appartementengebouwen vanaf Kerkstraat (bron: Architecten plus)

Tuinzijde

Op de achterzijde van het perceel wordt in de tuin een derde gebouw gerealiseerd. Dit gebouw krijgt een parkeerkelder met bergingen en daarboven appartementen op twee verdiepingen. De appartementen op de eerste laag liggen daardoor half verhoogd. Op iedere verdieping worden twee appartementen gemaakt waardoor in totaal in dit gebouw vier appartementen komen. De twee appartementen op de eerste laag, hebben een eigen ingang vanaf het verhoogde terras (boven de parkeerkelder). Dit gebouw wordt aan de noordwestzijde tegen één van de andere gebouwen aan gebouwd. Echter zijn deze gebouwen intern niet met elkaar verbonden. Afbeelding 3.2 geeft het aanzicht van dit gebouw weer vanaf de zuidwest zijde en de westzijde (tuinzijde).



Afbeelding 3.2: Aanzicht gebouw tuinzijde (bron: Architecten plus)

Ontsluiting

De appartementen worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de achterzijde, waar tevens de ingang van de parkeerkelder komt. In de parkeerkelder is ruimte voor zes parkeerplaatsen en acht bergingen. Om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt aan de zuidwestzijde, naast de ingang van de parkeerkelder nog zeven parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee worden in totaal 13 parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd. Gezien de doelgroep voor de appartementen, starters en ouderen, worden 13 parkeerplaatsen voldoende geacht (zie paragraaf 5.10 voor de nadere motivering).

4. BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen die voortkomen uit de hoofdpijlers 'Concurrentiekracht', 'Bereikbaarheid' en 'Leefbaarheid en veiligheid'. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een kleine lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Of de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen hangt af van de vraag of sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. Echter bij voorliggend plan is sprake van een ontwikkeling van 13 woningen. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling uitgevoerd door BRO.

Uit deze onderbouwing blijkt dat voorliggend plan zowel kwalitatief als kwantitatief passend wordt geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 12 april 2017, schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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 ambi-

ties en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 april 2017). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden in de paragrafen 4.2.4 t/m 4.2.6 toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

4.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen van de Omgevingsverordening Overijssel van belang:

- 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie);
- 2.1.5, lid 1,2 en 3 (Ruimtelijke kwaliteit);
- 2.2.2, lid 1,2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen);

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

'Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen'.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening

Met dit artikel stelt de provincie dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. De behoefte is weergegeven in de Regionale Woonprogrammering Twente, april 2017. Gemeente Losser kent volgens het RWP 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 maximaal 285 woningen.

De gemeente Losser hanteert in haar woningbouwprogrammering de in de RWP vastgestelde uitgangspunten en woonafspraken. De realisatie van de appartementen in het plangebied is meegenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In paragraaf 4.3, gemeentelijk beleid, wordt hier verder op in gegaan.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

Met het ontwerp van de nieuwe appartementengebouwen, is rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Het ontwerp is opgesteld met de stadsbouwmeester en het Oversticht heeft aangegeven op hoofdlijnen akkoord te zijn met het plan. Detailpunten worden bij de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld. Dit geeft aan dat de appartementen aansluiten bij de omgeving en geen afbreuk doen aan de kenmerken en het karakter van het centrum van Losser.

Voor de toets aan het ontwikkelingsperspectief en aan de geldende gebiedskenmerken wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 4.2.5 en 4.2.6. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de lokale ruimtelijke kwaliteit en dat het in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2, lid 1, 2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen)

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

Door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten is ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook Losser. Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Losser doorvertaald naar haar eigen woonvisie (zie 4.3.2). De bouw van maximaal 13 appartementen voor starters en ouderen binnen het plangebied, in het kader van herontwikkeling van het centrum, is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Gelet op het feit dat alle Twentse gemeenteraden hebben ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hier een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Zoals op afbeelding 4.2 is te zien, valt het plangebied binnen het ontwikkelingsperspectief voor de Stedelijke Omgeving.



Afbeelding 4.2: Ontwikkelingsperspectievenkaart Stedelijk Omgeving Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Stedelijke omgeving

In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Daarnaast gaat het in de Stedelijke Omgeving wat ons betreft vooral om: het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, start-ups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. Het waterbeheer wordt in de Stedelijk Omgeving afgestemd op de functie wonen en werken.

Doorwerking plangebied

In de stedelijke ontwikkelingsgebieden gaat het er met name om dat de juiste functies op de juiste locaties worden gesitueerd en zodoende de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties te behouden/vergroten. Met voorliggend plan wordt een braakliggend terrein ingevuld. Verder heeft dit plan tot gevolg dat 750 m² aan ongebruikte mogelijkheden voor centrumfuncties wordt benut voor de functie wonen. Op deze wijze wordt een groot winkelvloeroppervlakte uit de markt gehaald wat overeenkomt met de herontwikkeling van centrumlocaties. Deze herontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving.

4.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met land-

schappelijke -inpassing, infrastructuur, - milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

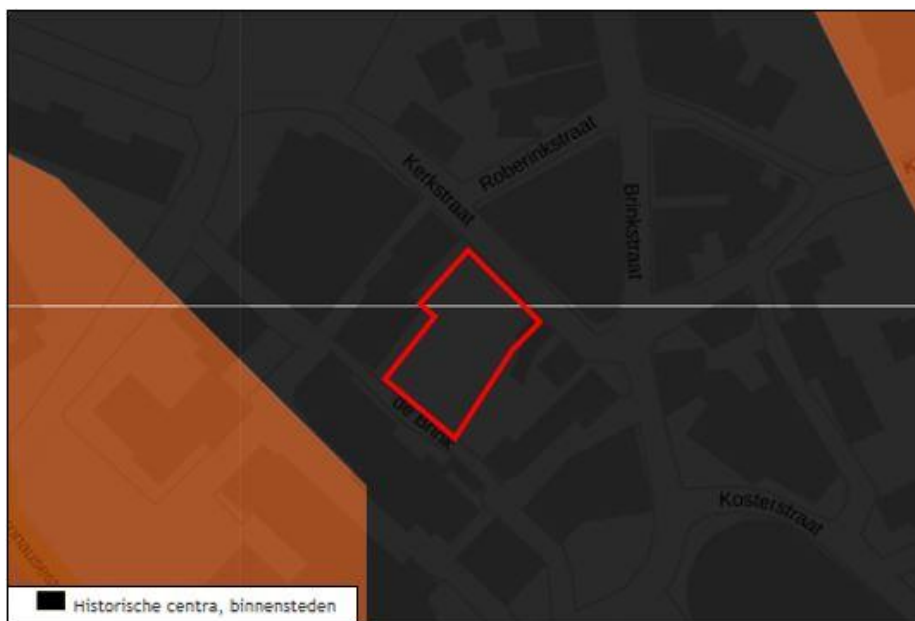
Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied, zijn de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet nader bekeken.

Stedelijke laag

Zoals op afbeelding 4.3 is te zien, ligt het plangebied binnen het 'Historische centra, binnensteden'.

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.



Afbeelding 4.3: Stedelijke laag (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

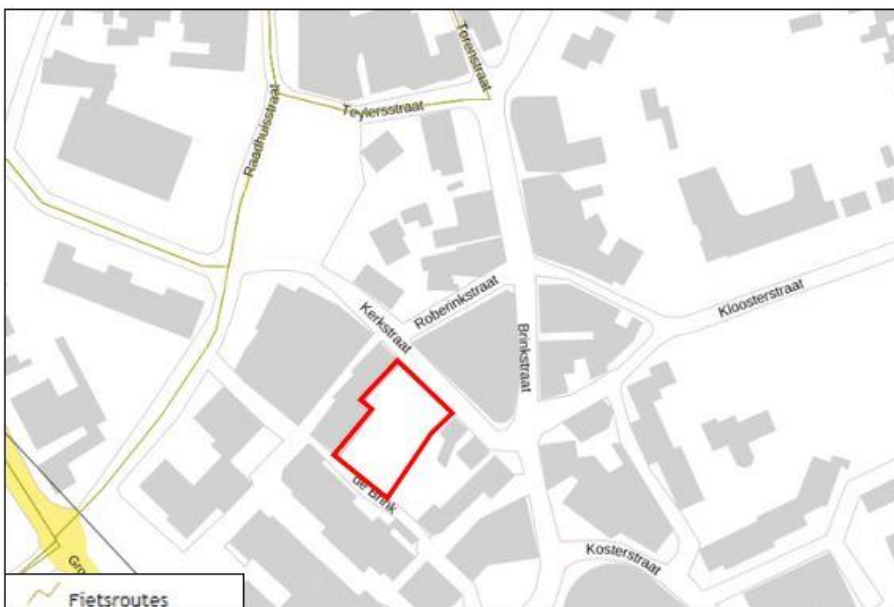
Doorwerking plangebied

Zoals eerder aangegeven, wordt met de ontwikkeling van de 13 appartementen rekening gehouden met de omgeving. Mede daarom worden de appartementen verdeeld over drie gebouwen. Ook met de architectuur van de gebouwen wordt aangesloten bij de omgeving. De karakteristieken van het centrum van Losser gaan met voorliggend plan niet verloren. Een braakliggend terrein in het centrum krijgt met voorliggend plan een invulling. Er is sprake van een verbetering voor de omgeving.

3. Lust- en leisurelaag

Het plangebied ligt in het karakteristieke centrum van Losser. In de nabijheid van het plangebied liggen fietsroutes welke als zodanig zijn aangeduid in de omgevingsvisie, zie afbeelding 4.4.

Bij de aangegeven fietsroutes wil de provincie de rol, positie en gebruik van de fiets vergroten.



Afbeelding 4.4: Lust en leisurelaag (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Doorwerking plangebied

De fietsroutes liggen niet direct naast het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied zorgt niet voor een belemmering van de fietsroutes en de karakteristieken van de omgeving van de routes.

4.2.7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

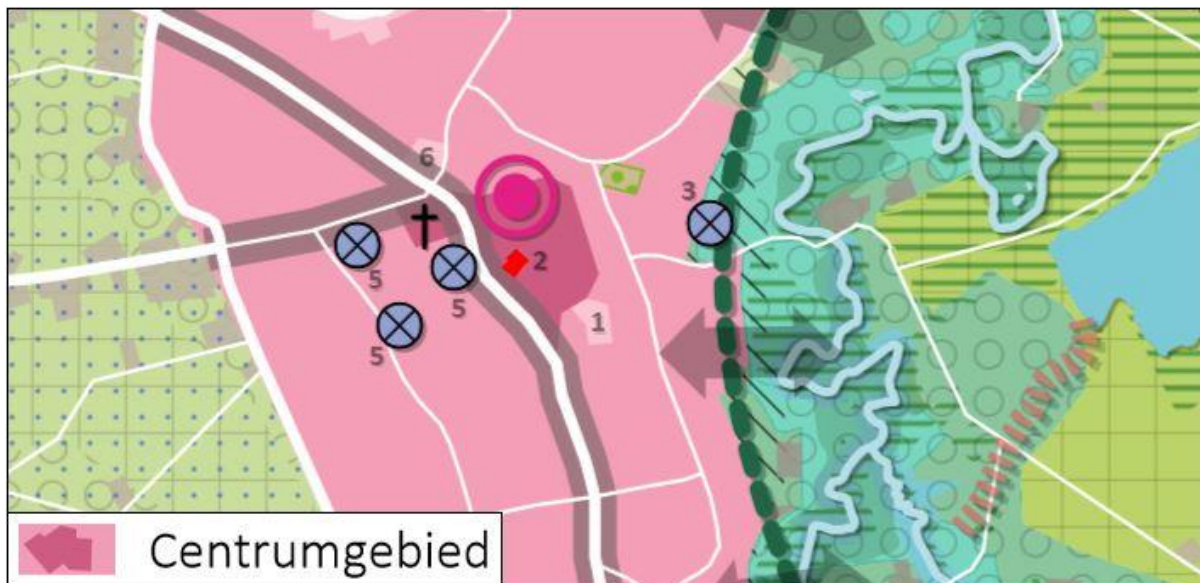
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Structuurvisie Losser*

De Structuurvisie Losser 2018 bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Losser voor de periode tot 2028. De gemeente heeft in deze visie de ambitie uitgesproken zich te willen profileren als een gemeente met de volgende kenmerken:

- Relatie met Twentse steden
- Ruimte voor bedrijven
- Boeren blijven boeren
- Recreatie
- Bouwen voor eigen bewoners
- Vergrijzing
- Groene kwaliteit

Op de visiekaart is het plangebied aangewezen als Centrumgebied, zie afbeelding 4.5 waarop met een rood vlakje het plangebied is aangegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede structuurvisie Losser (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Specifiek voor de kern Losser is het beleid van de gemeente er op gericht om de detailhandel vanuit de aanloopstraten te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Vrijkomende locaties kunnen verkleuren naar wonen. Ook woningbouw binnen het kernwinkelgebied is mogelijk om het aantal vierkante meters (minder kansrijk) winkelvloeroppervlak terug te dringen.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan worden 13 appartementen mogelijk gemaakt in de kern Losser. Op dit perceel was het mogelijk om winkels te realiseren. Met voorliggend plan wordt daarmee ongeveer 750 m² aan potentieel winkelvloeroppervlak uit de kern verwijderd en vervangen door woningbouw. Voorliggend plan past hiermee binnen de structuurvisie Losser.

4.3.2 Woonvisie Losser 2016 en verder

De “Woonvisie Losser 2016 en verder” is op 11 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie zijn de gemaakte regionale afspraken over de woningbouwprogrammering en andere woonafspraken, vastgelegd in een regionale bestuursovereenkomst, verwerkt. Ook de ladder voor duurzame verstedelijking en de uitkomsten uit woningmarktonderzoeken zijn verwerkt in de woonvisie.

In de woonvisie geeft de gemeente Losser haar visie en ambitie weer voor de komende jaren. De gemeente kiest voor het (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Gelet op de veranderende huishoudenssamenstelling in de gemeente en de afnemende groei is een realistisch en passend woningbouwprogramma van groot belang. Elke woning moet raak zijn.

Woningvraag

De focus ligt bij het zorgen van een passende kwaliteit van de bestaande woningen en de directe woonomgeving. Indien uitbreiding toch plaatsvindt, moet hier op middellange termijn behoefte aan zijn en moet duurzame kwaliteit worden toegevoegd. Naar verwachting zal het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen vanwege de vergrijzing en het aantal huishoudens met kinderen neemt af. Deze veranderende samenstelling van huishoudens vraagt om een goede afstemming tussen de vraag van inwoners en het aanbod van woningen. In de visie is een streefgetal van 10% aan appartementen benoemd, wat neerkomt op ongeveer 62 appartementen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan voorziet in een deel van de behoefte aan appartementen in het centrumgebied. Hiermee wordt voldaan aan de Woonvisie Losser 2016 en verder.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfsoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Gebiedstypen

In de VNG-handreiking is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Het omgevingsstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Interne en externe werking

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt (externe werking).

5.1.2 Beoordeling

Gebiedstype

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Losser. In en om het plangebied zijn diverse centrumfuncties toegestaan. Deze diversiteit aan functies, maakt dat het plangebied kan worden aangewezen als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap kunnen worden teruggebracht in dit gebied.

Interne werking

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse centrumfuncties toegestaan. De percelen direct tegen het plangebied hebben een detailhandelsfunctie met daarboven woningen. Voor detailhandel geldt een richtafstand van 10 meter. Doordat het plangebied in het gemengd gebied ligt, wordt de richtafstand aangepast naar 0 meter.

De protestantse kerk ligt op een afstand van ongeveer 20 meter vanaf het plangebied. Voor een kerkgebouw geldt een richtafstand van 30 meter. Doordat het plangebied in een gemengd gebied ligt, kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 10 meter.

Geconcludeerd kan worden dat voor omliggende functies wordt voldaan aan de richtafstanden en dat de woningen in het plangebied geen onevenredige hinder ondervinden van omliggende functies.

Externe werking

Doordat voldaan wordt aan de richtafstanden, kan tevens worden gesteld dat omliggende bedrijven geen hinder ondervinden van de woningbouw in het plangebied. Bovendien bevatten woningen an sich geen hinder contouren. Omliggende milieugevoelige objecten ondervinden derhalve geen last van de woningen.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied waarvoor een 30 km/u regime geldt en ligt daarmee niet binnen de geluidszone van wegen in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Echter op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onder bepaalde voorwaarden kunnen wegen waar maximaal 30 km/u gereden mag worden ook veel geluid produceren (denk aan hoge verkeersintensiteiten in combinatie met zwaar verkeer, drempels, klinkers, kruisingen, etc.).

Karakteristieken omliggende wegen

Aan de achterzijde van het perceel ligt een doodlopende straat met parkeerplaatsen. Op deze straat zal alleen bestemmingsverkeer komen ten behoeve van de centrumfuncties aan De Brink en de woningen en/of functies in het plangebied en aan de Kerkstraat. Dit aantal verkeersbewegingen zal dermate laag zijn, dat kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De Kerkstraat is wel toegankelijk voor doorgaand verkeer. Echter gezien de inrichting van de straat en het feit dat het alleen een verbinding is tussen winkelstraten en het Raashuisplein, kan worden aangenomen dat ook hier alleen bestemmingsverkeer komt.

Gezien de ligging van het plangebied en de inrichting van omliggende straten waar vrijwel alleen bestemmingsverkeer zal komen, kan worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen niet wordt overschreden.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en Artikel 8 van de Woningwet dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald

te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.3.2 Beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of het plangebied geschikt is voor woningbouw, is door Lycens BV op 23 oktober 2018 een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten en conclusie van het onderzoek worden hierna samengevat weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

5.3.3 Resultaten

Grond

In de boven- en ondergrond zijn enkele metalen en/of PAK in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond. De aangetoonde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de bijmengingen met puin in de bodem. Zink is slechts in een licht verhoogde gehalte aangetroffen. In de visueel schone ondergrond zijn geen parameters boven de achtergrondwaarde aangetoond. De matig tot sterk verhoogde gehalten aan zink zijn in de bovengrondmonsters niet teruggevonden. Er zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetroffen. Dit komt niet overeen met wat tijdens het verkennend en nader onderzoek uit 2011 is aangetroffen. Op basis van de visuele waarnemingen en terreininspectie kan geen directe verklaring worden gegeven voor de afwijkende gehalten. Wel wordt opgemerkt dat ten tijde van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek er nog een woning op de locatie aanwezig was. Deze is nu niet meer aanwezig. Het is onbekend in hoeverre er tijdens en na de sloop van de woning grondroerende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden. Aangezien het terrein vlak is afgewerkt zal er enige mate van grondverzet hebben plaatsgevonden. Derhalve wordt vermoed dat (onbedoeld) de sterk verontreinigde grond opgemengd is met de schone grond op het terrein.

Gezien de onderzoeksinspanning van het voorliggende onderzoek en de analyseresultaten van zowel de separate monsters als het bovengrondmengmonster worden de huidige onderzoeksresultaten als representatief beschouwd. Derhalve is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de geplande bestemmingsplanwijziging.

Asbest

In het bovengrondmonster van de fijne fractie is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Er bestaat ten aanzien van asbest derhalve geen belemmering ten aanzien van de geplande herinrichting van het terrein en de geplande bestemmingsplanwijziging.

Grondwater

In het grondwater zijn geen parameters in een verhoogde concentratie gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van het grondwater derhalve geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de geplande bestemmingsplanwijziging.

5.3.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het '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.

5.4.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 13 appartementen. In vergelijking met de lijst categorieën van gevallen, is de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, qua aard en schaal beduidend kleinschaliger.

5.4.3 Conclusie

Het onderhavige plan valt onder één van de categorieën die automatisch 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit als gevolg van het onderhavige plan vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. Op afbeelding 5.2 is te zien dat op een afstand van ruim 200 meter een buisleiding is gelegen.



Afbeelding 5.2: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

Buisleiding

De buisleiding welke op de risicokaart is aangegeven, betreffen twee gasleidingen die in het beheer zijn van de Gasunie, dit betreffen de leidingen N-582-51 (druk 40 bar, diameter 6 inch) en N-528-84 (druk 40 bar, diameter 4 inch). Uit de gegevens van de Gasunie blijken deze leidingen een belemmeringen strook te hebben van 4 meter. Eén van de leidingen heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De 1% letaliteitsstrook van deze leiding bedraagt 70 meter. De andere leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 12 meter en de letaliteitscontour van deze leiding bedraagt 52 meter. Het plangebied ligt met ruim 200 meter ver buiten de letaliteitscontouren.

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.6 Water

5.6.1 Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale 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.

Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.6.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

5.6.3 Beoordeling

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggend plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Er is geen waterschapsbelang dat betrekking heeft op voorliggend plan. Ten aanzien van het waterbeleid kan worden opgemerkt dat er in en direct rondom het plangebied geen bijzonderheden spelen ten aanzien van de Retentiecompensatie (water op maaiveld) of de Kaderrichtlijn Water.

Algemeen standpunt van het waterschap

Het waterschap adviseert bij nieuwbouw of verbouwing altijd om, waar mogelijk, hemelwater op het eigen terrein vast te houden en te infiltreren. In de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangegeven hoe de waterstromen verlopen.

Hemelwater- en afvalwaterafvoer geschiedt conform het vigerend beleid van het waterschap Vechtstromen: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater doordat het op het terrein kan infiltreren in de bodem.

Hemelwater

Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de bestaande riolering, maar moet in de bodem infiltreren. Daarnaast moet het hemelwater zo min mogelijk worden verontreinigd zodat het water ten goede kan komen aan het lokale water- of grondwatersysteem. Hiervoor gelden de volgende bepalingen die van toepassing zijn:

- Het regenwater van daken mag rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd;
- Het afstromend regenwater van wegen, parkeerplaatsen e.d. mag uit waterkwaliteitsoverwegingen niet rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd.

De platte daken in het plan, wordt voorzien van sedumdaken, waar een deel van het hemelwater direct wordt opgevangen. Op deze wijze hoeft minder water geïnfiltreerd te worden in de bodem. Echter het water dat infiltreert, wordt niet verontreinigt. Er worden namelijk geen uitlogende materialen toegepast in de bouwmaterialen, zodat het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt en ter plaatse geïnfiltreerd wordt, schoon is.

Grondwater

Geadviseerd wordt om de ontwateringsdiepte ter plaatse van de woningen 0,80 m minus maaiveld te houden. Bij het ontwerp van de appartementen en parkeerkelder, is rekening gehouden met de ontwateringsdiepte.

Afvalwater

De afvoer van het vuilwaterafvoer verloopt middels het gemeentelijk rioleringsstelsel. De appartementen worden hierop aangesloten, hiermee wordt voldaan aan het Lozingenbesluit wet Bodembescherming.

5.6.4 Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan vormt de paragraaf water geen belemmering, op de uitwerkingsfase van het plan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermden Natuurmonumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in de provincie Overijssel maakt hier onderdeel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kernmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

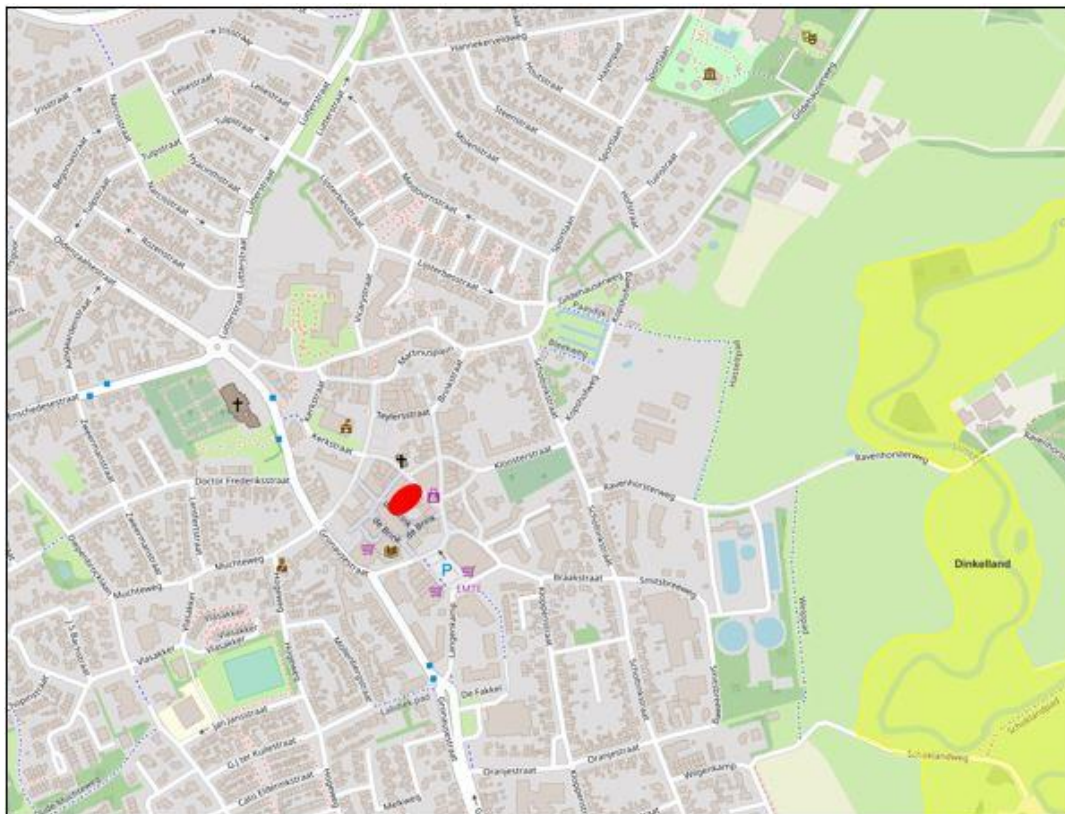
Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

5.7.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 670 meter vanaf het Natura 2000-gebied Dinkelland, zie afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Alterra, natura 2000)

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan het Natura 2000-gebied. Gezien de ligging, de schaal, de aard van het gebruik (bewoning) en de omvang van het plan zal voorliggend plan geen significant negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 565 meter van het NNN, zie afbeelding 5.4. Gezien de ligging (in de kern Losser en buiten het NNN), de schaal, de aard van het gebruik (bewoning) en de omvang van het plan zal voorliggend plan niet zorgen voor aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 5.4: Ligging plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Om in te schatten of in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens Wet natuurbescherming een beschermde status hebben, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Hierna wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied, ze bezetten er geen rust- of voortplantingslocatie. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende vogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën niet beschermd. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen is dusdanig gering, dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten niet leidt tot wettelijke consequenties.

5.7.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet in of nabij het Natura 2000-gebied en/of het NNN. Tevens worden met voorliggend plan geen beschermde soorten verstoord. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.8 Erfgoed en archeologie

5.8.1 Algemeen

De versnippering van de erfgoedwetgeving, met eigen definities, procedures en beschermingsmaatregelen, en de behoefte aan duidelijkheid waren de aanleiding om één integrale Erfgoedwet op te stellen voor het beheer en behoud van ons cultureel erfgoed. Met de Erfgoedwet, op 1 juli 2016 in werking getreden, zijn zes wetten en regelingen gebundeld tot één wet die de bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland regelt. Deze wet is niet gericht op de bescherming van vermoedelijk archeologische waarden, maar wel op de bescherming van monumenten, vindplaatsen en de vondsten. Uiteindelijk worden onderdelen die de fysieke leefomgeving betreffen (zoals onder andere archeologische waarden), ondergebracht in de Omgevingswet die in 2021 van kracht moet worden. Vanaf het moment van invoering van de Erfgoedwet tot het moment van invoering van de Omgevingswet zijn deze onderdelen ondergebracht in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

5.8.2. Archeologie

Voor de kern Losser zijn geen archeologische verwachtingswaarden bekend. Daarom is door Hamaland Advies een bureau onderzoek uitgevoerd. Uit dit bureau onderzoek blijkt dat het plangebied in een gebied ligt dat al sinds de vroegst bekende gedetailleerde kaarten onderdeel uitmaakt van de historische kern Losser. Gezien de reeds bekende archeologische vondsten in de omgeving van het plangebied en de historische ontwikkeling van de kern Losser, mag voor het plangebied uitgegaan worden van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden.

Alvorens bouwwerkzaamheden te starten dient vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek is erop gericht om de kans op het over het hoofd zien van archeologische waarden dan wel het vernietigen van archeologische waarden in het plangebied te verkleinen.

5.8.3 Erfgoed

Het plangebied is gelegen in de historische kern van Losser. Dit betekent dat rond het plangebied diverse gebouwen staan met monumentale of karakteristieke waarden. Bij het ontwerp van de appartementengebouwen is dan ook advies gevraagd van het Oversticht. Het Oversticht heeft aangegeven op hoofdlijnen akkoord te zijn met het ontwerp. Nadere detaillering zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld. De gebouwen worden zodanig ingepast in het plangebied, dat het geen afbreuk doet aan eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.8.4 Conclusie

Zoals blijkt uit voorgaande, vormen erfgoed en archeologie geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan. Naast het uitvoeren van booronderzoek alvorens bouwwerkzaamheden te starten dient bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 5.1. en 5.11 van de Erfgoedwet) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toeval vondsten te garanderen: "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze Minister". Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'centrum' en 'weinig stedelijk gebied'.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.9.2 Beoordeling

Verkeersgeneratie

Voor een koop appartement in de middensector (qua vraagprijs) geldt volgens de CROW normen een gemiddelde verkeersgeneratie van gemiddeld 5,1 verkeersbewegingen per dag. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met ongeveer (5,1 x 13) 66,3 verkeersbewegingen per dag. Echter in het plangebied was al een centrumfunctie toegestaan en één woning. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie, neemt het aantal verkeersbewegingen in nog mindere mate toe.

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de achterzijde. Het merendeel van het verkeer zal vanaf hier via de Brinkstraat richting de Gronausestraat het plangebied en de kern verlaten. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van voorliggend plan, zal niet zorgen voor een verslechtering van de verkeerssituatie. De omliggende wegen/straten zijn zodanig ingericht dat ze deze extra verkeersbewegingen kunnen opvangen.

Parkeren

De appartementen hebben ouderen en starters als doelgroep. De gemeente heeft aangegeven een parkeernorm van één parkeerplaats per appartement realistisch te vinden, gezien de doelgroep en de ligging van de appartementen. In het plangebied worden 13 parkeerplaatsen aangelegd waarmee voldaan wordt aan deze gemeentelijke parkeernorm.

Echter met de ontwikkeling van het plan gaan drie parkeerplaatsen op het openbaar gebied, langs De Brink, verloren. Uit een in juni 2017 gehouden parkeeronderzoek in het centrum van Losser blijkt dat de parkeerbalans nog enigszins ruimte biedt alvorens de maximaal acceptabele parkeerdruk van 85% wordt bereikt. Het verlies van deze drie openbare parkeer-

plaatsen vindt de gemeente daarom acceptabel. Dit verlies zorgt niet voor een dermate vergroting van de parkeerdruk dat er problemen ontstaan.

5.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. weer gewijzigd. Bij deze wijziging is een nieuwe procedure opgenomen voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

5.10.2 Beoordeling

Voor de voorbereiding van het mer-beoordelingsbesluit, is een aanmeldnotitie opgesteld, deze notitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze aanmeldnotitie is voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 13 november 2018 besloten dat geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden.

5.10.3 Conclusie

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad) heeft op 13 november 2018 een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Besloten is dat voor het bestemmingsplan Kerkstraat 30 geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Opzet van het plan

6.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting 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 bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.1.2 Planmethodiek

Algemeen

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Inhoudelijk is voor wat betreft de regels waar mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan "Losser centrum".

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

- ***Begrippen (Artikel 1):***

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- ***Wijze van meten (Artikel 2):***

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- ***Bestemmingsomschrijving:*** de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- ***Bouwregels:*** in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;

In paragraaf 6.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- ***Anti-dubbeltelregel (Artikel 5):***
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- ***Algemene gebruiksregels (Artikel 6):***
In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- ***Algemene afwijkingsregels (Artikel 7):***
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- ***Algemene wijzigingsregels (artikel 8)***
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan te wijzigen voor kleine aanpassingen in grenzen en maten.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

6.2 Wijze van bestemmen

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

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

Wonen - Woongebouw (Artikel 3)

Functie

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' ligt over het hele perceel. De hoofdgebouwen worden binnen het bouwblok gerealiseerd. Ook de bijgebouwen moeten binnen het bouwblok worden gebouwd. Het bouwblok is dermate ruim opgezet dat dit ook mogelijk is. De ruimte buiten het bouwblok wordt ingericht als tuin. De parkeerkelder is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerkelder'. De maximale bouw- en goothoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro en artikel 6.2.1 Bro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, waarmee wordt voldaan aan de bepalingen uit 6.12, lid 2 Wro. De gemeente heeft met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin eventuele vergoedingen voor planschade worden verhaald op initiatiefnemer.

7.2 Financiële haalbaarheid

Initiatiefnemer ontwikkelt het plan op eigen kosten. De initiatiefnemer heeft voldoende middelen om het plan te ontwikkelen. Met de realisatie van de woningen worden de gronden meer waard, waar de kosten uit gehaald kunnen worden. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook voor de gemeente zijn er geen onvoorziene kosten te verwachten. Er is geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van 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.

8.1.1 Het 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg is vereist. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. In deze lijst zijn woningbouwplannen met minder dan zeven woningen in het stedelijke gebied opgenomen. Met voorliggend plan worden 13 woningen gerealiseerd waarmee dit plan niet is opgenomen in deze lijst. Het plan is daarom in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft per e-mail op 4 januari 2019 aangegeven dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid en dat de provincie geen aanleiding ziet om een zienswijze in te dienen.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. In kader van het vooroverleg is het waterschap op de hoogte gesteld van de wijze waarop bij voorliggend plan wordt omgegaan met het aspect water.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen. In deze zes weken zijn wel/geen zienswijzen naar voren gebracht.

8.3 Beroep

Het plan treedt in werking na vaststelling van het bestemmingsplan. Voor onderdelen van het bestemmingsplan waar een zienswijze tegen ingediend is of die gewijzigd vastgesteld is kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrecht (en wordt dus onherroepelijk nadat deze procedure op die onderdelen is afgerond).