



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan De Lutte partiële herziening locatie Dorpstraat 52 de Lutte”

Oktober 2016

Ontwerp



Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan De Lutte partiële herziening locatie Dorpstraat 52 de Lutte”

Plannaam: Bestemmingsplan De Lutte partiële herziening locatie Dorpstraat 52 de Lutte
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.03BP001PH05-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Oktober 2016



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	7
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	DE LUTTE	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	DE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	30
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	45
6.1	VIGEREND BELEID	45
6.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	51
9.1	VOOROVERLEG	51
9.2	INSpraak	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		53
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	53
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	55

BIJLAGE 4	WARTOETSRESULTAAT	56
BIJLAGE 5	WATERHUISHOUDKUNDIGE VERKENNING.....	57
BIJLAGE 6	MEMO TOELICHTING WATERASPECTEN ONTWIKKELINGSPLAN DORPSTRAAT 52 DE LUTTE	58
BIJLAGE 7	INSPRAAKREACTIENOTA.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpstraat 52, midden in de bebouwde kom van De Lutte, bevindt zich het voormalige 'maalderijterrein'. De volledige bedrijfslocatie inclusief bebouwing wordt gesaneerd en herontwikkeld met woningbouw. Het zal hierbij gaan om in totaal twaalf vrijstaande en twee-onder-1-kap woningen en bijbehorende infrastructuur. Met de herontwikkeling vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls op deze locatie in de dorpskern van De Lutte plaats. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning Dorpstraat 48 wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.

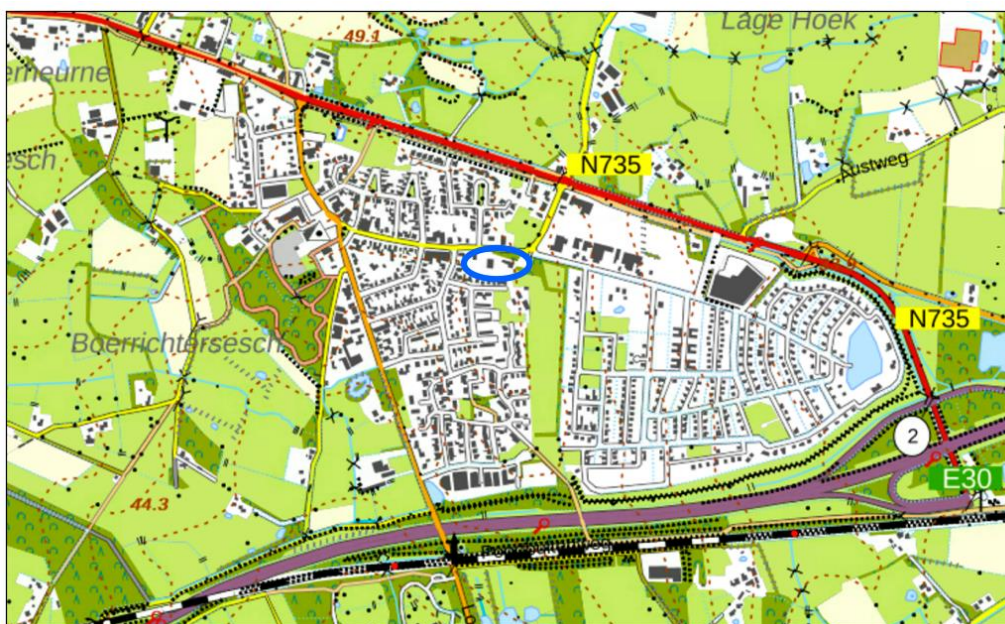
De woningbouwontwikkeling dient in samenhang te worden gezien met een tweetal andere ontwikkelingen die hierna kort beschreven worden. De ontwikkelingen zijn vervat in een overeenkomst tussen de gemeente Losser en initiatiefnemers. De overeenkomst bestaat uit drie hoofdlijnen c.q. ontwikkelingen, die elk in een separaat bestemmingsplan worden vervat.

1. Herontwikkeling maalderijterrein en herbestemming Dorpstraat 48 zoals hiervoor beschreven.
2. Ten tweede het overhevelen van de bedrijvigheid van de Dorpstraat naar de voormalige boerderij aan de Lossersestraat 64.
3. Tot slot het aankopen van een stuk grond door de gemeente Losser, zodat de bestaande Ambachtstraat kan worden doorgetrokken naar het Luttermolenveld. Hiermee krijgt het Luttermolenveld de gewenste extra ontsluiting.

Voor de realisatie van het plan is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en dat het geheel in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpstraat 48 en 52 in De Lutte. In figuur 1.1 is met een blauwe cirkel de ligging van het plangebied in De Lutte weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in De Lutte (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan De Lutte partiële herziening locatie Dorpstraat 52 de Lutte" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.03BP001PH05-0301) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

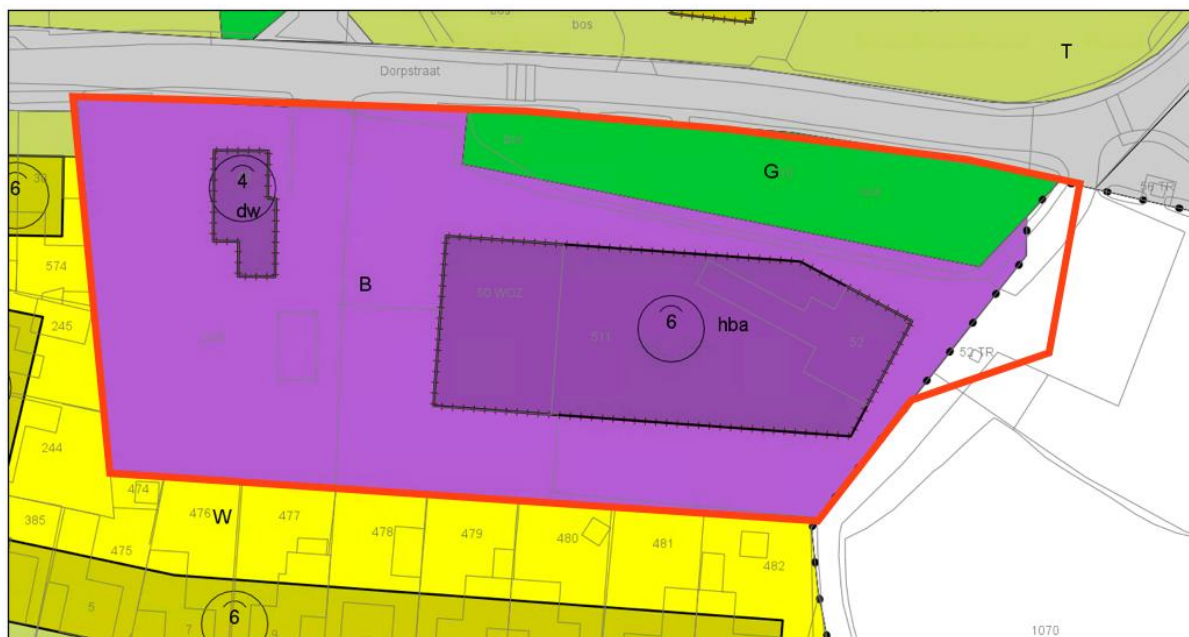
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Lutte", vastgesteld in juli 2007. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen'. Een uitsnede van de plankaart is hierna weergegeven.

Een klein deel van het plangebied (het witte gedeelte aan de oostzijde) valt onder het oude bestemmingsplan Buitengebied van 1982. Deze gronden zijn voorzien van de bestemming 'agrarisch gebied' met de aanduiding 'kernrandzone'.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Losser)

1.4.2 Beschrijving huidige planologisch regeling

Bedrijfsdoeleinden

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven, die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd, alsmede, voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding:

- a) huidige bedrijfsactiviteit toegestaan, voor bedrijven als genoemd in bijlage 2 bij de voorschriften¹;
- b) dienst-/bedrijfswoning toegestaan, voor een bedrijfswoning;

een en ander met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit besluit luidt op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en met uitzondering van detailhandel, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1.500 m² mag bedragen en bij de met afwijkende perceelsoppervlakte toegestaan aangeduide gronden niet meer dan 2.000 m².

Groenvoorzieningen

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede indien de gronden zijn aangeduid met retentiegebied, voor het bergen en vasthouden van water, met daarbij behorende andere-bouwwerken en verhardingen.

1.4.3 Strijdigheid

De tot 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden mogen enkel worden aangewend ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden en groenvoorzieningen. Reguliere burgerwoningen zijn niet mogelijk binnen de geldende planologische kaders. Om de gewenste woningbouw met bijbehorende infrastructuur planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Opgemerkt wordt dat de toegestane bedrijfsactiviteiten worden overgeheveld naar de vrijgekomen agrarische locatie Lossersestraat 64 De Lutte. De inpassing van deze ontwikkeling is vervat in het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Vp 2015) Lossersestraat 64 De Lutte".

Voor wat betreft de aanleg van de wadi wordt opgemerkt dat de aanleg bij recht niet is toegestaan binnen de bestemming 'agrarisch gebied' met de aanduiding 'kernrandzone'. Daarom is in voorliggend bestemmingsplan een bestemming 'Groen' opgenomen ongeveer ter hoogte van de locatie van de wadi, waarbinnen de aanleg mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in De Lutte en in het plangebied en de omgeving 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.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

¹ In bijlage 2 is voor het adres Dorpstraat 50-52 een opslag- en transportbedrijf toegestaan.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 De Lutte

De eerste vermeldingen van De Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10^e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats, nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim. Vanaf de 13^e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. De marke was de grootste en belangrijkste van Twente en was opgedeeld in vier delen (heurnes). Elk van deze heurnes had zijn eigen bestuur waarin het gezamenlijke bezit van de marke was geregeld. Tot 1786 was De Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar ‘verheven’ tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. In 1831 krijgt De Lutte zijn eerste kerkgebouw, een waterstaatskerk waarvoor door Koning Willem I gelden beschikbaar werden gesteld. Na 100 jaar gebruik wordt de waterstaatskerk in 1931 afgebroken en vervangen door de huidige Plechelmuskerk, die op dezelfde plaats staat als de oude kerk, maar qua oriëntatie 180 graden gedraaid is. Het dorp De Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaam uitgebreed aan de zuid- en noordzijde. Met de legalisatie in 2008 van de permanente bewoning van het recreatiepark Luttermolenveld is het dorp vrijwel verdubbeld. Tegenwoordig telt De Lutte zo’n 3.500 inwoners.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 48 en 52 in de bebouwde kom van De Lutte. De Dorpsstraat en Plechelmusstraat betreffen oude linten die de ruimtelijke structuur van De Lutte voor een groot deel bepalen. De Benteimerstraat aan de noordzijde van de kern De Lutte is tevens een belangrijke ruimtelijke structuurdrager. Deze straat was van oudsher een belangrijke doorgaande route naar Duitsland. Het belang van de route is sterk verminderd door de aanleg van A1. De bebouwing langs de invalswegen, waaronder de Dorpsstraat, is divers qua functie, ouderdom en bouwstijl. De woningen stammen voornamelijk uit de vorige eeuw. De voorzieningen zijn vaak verbouwde voormalige woningen of in stijl gebouwd met bovenwoningen en een kap. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied is divers. Naast de woonfunctie bevindt zich ten oosten van het plangebied een bedrijventerrein.

De locatie grenst aan de noordzijde aan de Dorpsstraat. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van woonpercelen die zich bevinden aan de Spechtstraat en Tapuitstraat. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de voormalige bedrijfswoning Dorpsstraat 48. De aanwezigheid van de bedrijfslocatie grenzend aan woonbebouwing is met name vanwege de ruimtelijke uitstraling (verouderde en te prominent aanwezige bebouwing) als minder wenselijk aan te merken op de locatie.

Aan de westzijde bevindt zich de (voormalige) bedrijfswoning met bijgebouw. De vrijstaande bedrijfswoning (gebouwd omstreeks 1987) bevindt zich op een ruime huiskavel ingericht als tuin. Achter de vrijstaande woning bevindt zich een vrijstaand bijgebouw. Het overige deel van het plangebied is in gebruik als bedrijfskavel. De gronden zijn grotendeels verhard en worden gebruikt ten behoeve van transport- en opslagactiviteiten.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Straatbeelden plangebied (Bron: Google maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

Met de verplaatsing van de bedrijfsmatige activiteiten naar de locatie Lossersestraat 64 komt – na sanering van het gehele terrein – een inbreidingslocatie vrij die zeer geschikt is om in te vullen als woongebied. Door de herontwikkeling wordt een forse ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en is sprake van een verbetering van de leefomgeving, door het uitplaatsen van een milieubelastende functie uit het woongebied van de Lutte (juiste functie op de juiste plek). De vrijgekomen gronden worden herontwikkeld tot een woonlocatie met in totaal 12 nieuwe koopwoningen en bijbehorende infrastructuur. Er worden zowel vrijstaande woningen als 2-onder-1-kapwoningen gerealiseerd. Aan de oostzijde van de nieuwe woningbouwkevels wordt een wadi aangelegd. De wadi wordt ook planologisch geregeld in voorliggend bestemmingsplan. De verkaveling wordt hierna weergegeven.



Figuur 3.1: Weergave verkaveling (bron: Oosterbroek)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Parkeerbehoefte

3.2.2.1 Uitgangspunten

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

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

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

	Koop, vrijstaand Gemiddeld	Koop, twee-onder-een-kap Gemiddeld
Parkeerbehoefte	2.3	2.2
Verkeersgeneratie	8.2	7.8

3.2.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Er kan uit worden gegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2.2 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het resterende aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in de openbare ruimte.

3.2.3 Verkeersgeneratie

Gezien de flexibiliteit die dit bestemmingsplan biedt, is het niet mogelijk om een specifieke verkeersgeneratie-berekening uit te voeren. Indien wordt uitgegaan van de beoogde verkaveling, dan is er sprake van circa 97 vervoersbewegingen op basis van de CROW-kencijfers. De omliggende infrastructuur is voldoende berekend om de huidige en toekomstige verkeersbewegingen te kunnen afwikkelen.

3.2.4 Ontsluiting

De kavels die georiënteerd zijn langs de Dorpstraat krijgen een eigen ontsluiting op de Dorpstraat. Om de 4 kavels aan de zuidzijde te ontsluiten wordt een nieuwe buurtontsluitingsweg gerealiseerd, die aansluit op de Dorpstraat. In zijn geheel is er sprake van een zorgvuldige ontsluiting van het plangebied.

In het plan wordt rekening gehouden met een ontsluiting voor perceel Dorpstraat 54 om te komen en te gaan van en naar de Dorpstraat op het voor de eigenaar zo min mogelijk belastende wijze. Deze ontsluiting is uitsluitend te gebruiken voor het komen en gaan van en naar perceel Dorpstraat 54. Sluipverkeer van en naar de Tapuitstraat is niet toegestaan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

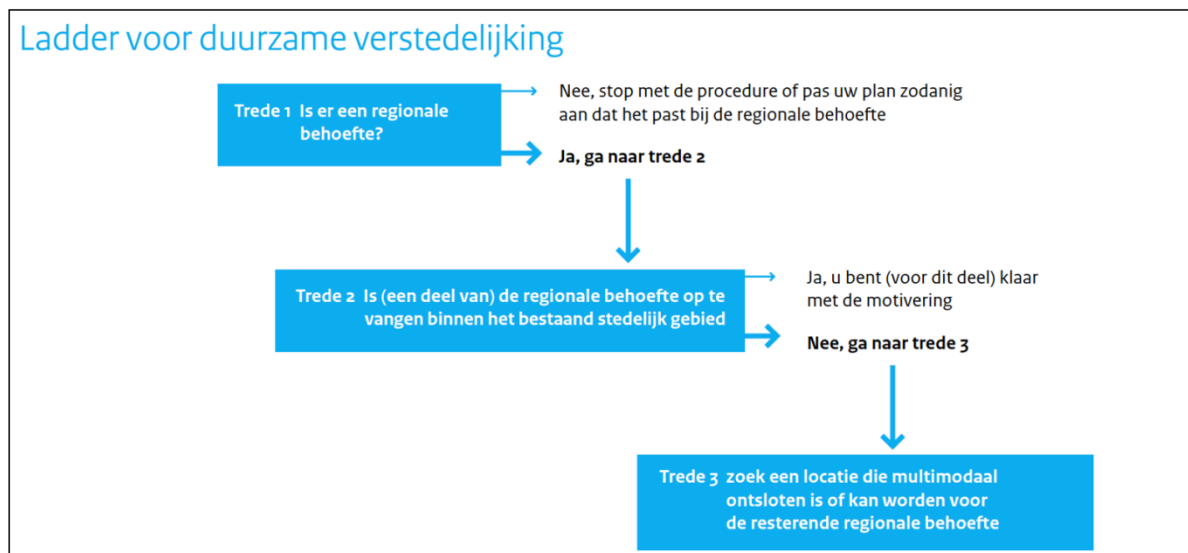
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

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

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1. genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'. Tevens is het van belang om te bepalen of de ladder van toepassing is, door te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Bro. Een en ander wordt hierna nader uitgewerkt.

Regionale behoefte

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

Bestaand stedelijk gebied

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

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling

Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een

nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling van 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling².

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor maximaal 12 woningen en is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toets aan de ladder noodzakelijk is.

Trede 1:

Algemeen

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De behoefte wordt vanuit de woningmarktregio bepaald. Voor het toetsen van de woningbehoefte is het onder andere van belang om inzicht te geven in de verwachte demografische bevolkingsontwikkeling. Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente zijn regionaal afspraken gemaakt, met de bedoeling een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Twente te bewerkstelligen. Al in de Ontwikkelagenda van de netwerkstad Twente is afgesproken om gezamenlijk strategisch te gaan programmeren. Met betrekking tot het wonen is dit verder uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Twente, welke is vastgesteld door de colleges van alle veertien Twentse gemeenten, GS en de gezamenlijke woningcorporaties.

In de Regionale Woonvisie is afgesproken dat de gemeenten in Twente in beginsel alleen bouwen voor de lokale behoefte, conform de huishoudensontwikkeling. De bovenlokale behoefte zal worden gefaciliteerd in de netwerkstad. Ten aanzien van trede 1 wordt eerst een doorkijk gegeven naar de demografische ontwikkeling van Losser, waarna wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Daarna wordt ingezoomd op de regionale woningbouwafspraken en wordt een conclusie getrokken voor wat betreft de eerste trede.

Demografische ontwikkeling

De afgelopen vijf jaar nam het aantal inwoners in de gemeente Losser met 180 inwoners af, waar regionaal en landelijk sprake was van groei. Lokaal, maar ook regionaal, is een daling van het aantal geboortes zichtbaar. Het aantal huishoudens groeide relatief nog sterk in de gemeente tot 2010, maar is sinds 2010 vrijwel stabiel gebleven. De gemiddelde huishoudensgrootte bleek vrijwel gelijk in de periode 2010-2015, namelijk 2,5 personen.

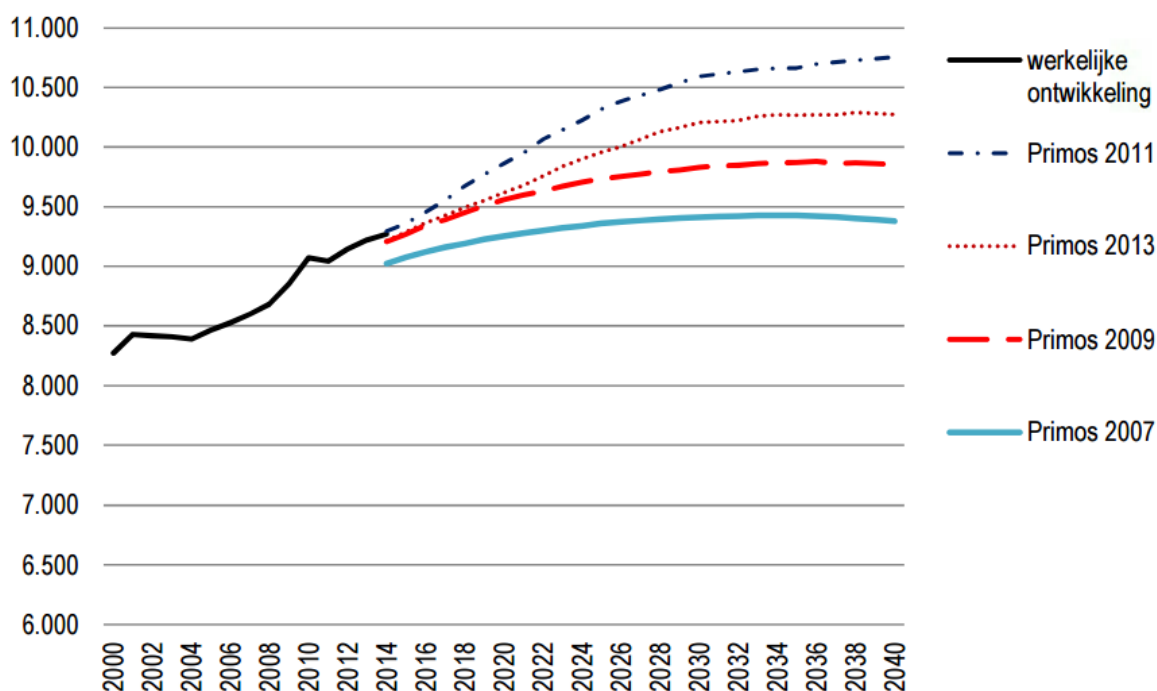
Tabel 1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Losser, regionaal en landelijk

Toename inwoners en huishoudens	Losser	Regio	Nederland
Groei inwoners (1995-2015)	-1,5%	6,7% (Twente) 0,4% (Twente landelijk)	9,6%
Groei huishoudens (2004-2014)	8,4%	5,8% (Twente) 7,2% (Twente landelijk)	7,7%

Bron: CBS-statline (2015), Vois Datawonen (2015)

De komende jaren groeit het aantal huishoudens (zie ook de afbeelding op de volgende pagina). Op lange termijn is sprake van een afnemende groeitrend. De prognoses worden de afgelopen jaren steeds wat verder naar beneden bijgesteld. De verwachte toekomstige huishoudensgroei van Primos 2013 voor de gemeente Losser is naar beneden bijgesteld ten opzichte van Primos 2011; van in totaal 10.320 huishoudens in 2025 naar 9.960 huishoudens in 2025. De Primosprognose 2015 ligt nog weer 46 huishoudens lager in 2025 dan de prognose van 2013.

² AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4



Conclusie luidt dat de algemene trend is dat het aantal huishoudens in Losser de komende jaren nog groeit en dat op lange termijn de groei steeds verder afvlakt. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad de komende jaren aanwezig is, maar op lange termijn afneemt. De daadwerkelijke mate van de groei van de huishoudens in Losser in de toekomst is niet exacte bekend, ook gezien de onzekere ontwikkeling van de groep statushouders. De opgave is om te 'sturen' op de kwantiteit en kwaliteit van het wonen in Losser met deze onzekerheid en de werkelijke ontwikkeling van de huishoudens nauwlettend te volgen.

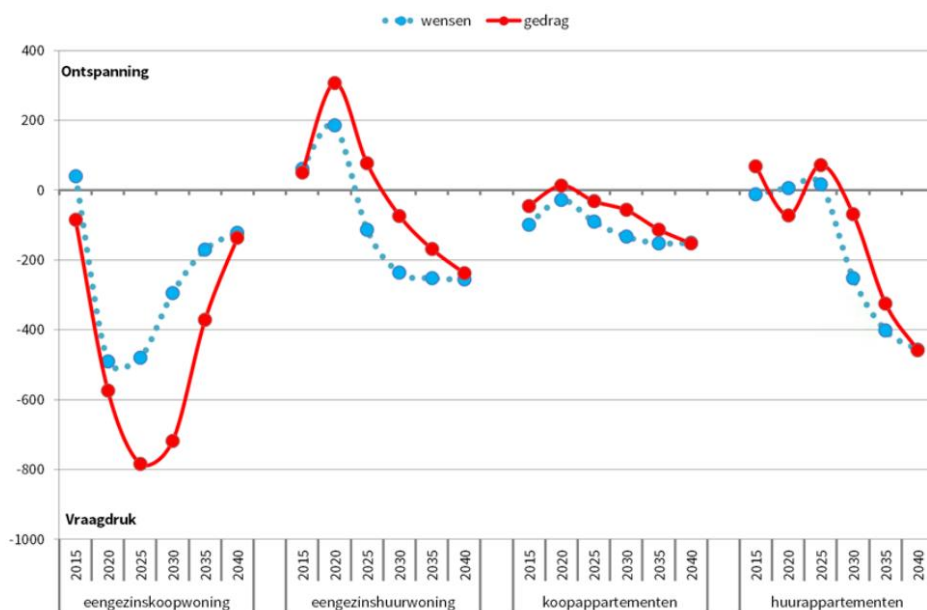
Woningbouwprogramma: de kwantitatieve behoefte

Een zorgvuldige weging van het huidige woningbouwprogramma is op basis van de huishoudensprognoses en de vraagontwikkeling nuttig en noodzakelijk. Temeer omdat huishoudensprognoses de afgelopen jaren (verder) naar beneden zijn bijgesteld. Bovendien is het verstandig om wat speelruimte te hebben in het bouwprogramma 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). Dit zorgt dat er zeer beperkt ruimte is voor nieuwe plannen. Een deel van deze beperkte ruimte wil de gemeente Losser inzetten om de sanering van de locatie Dorpsstraat 52 mogelijk te maken.

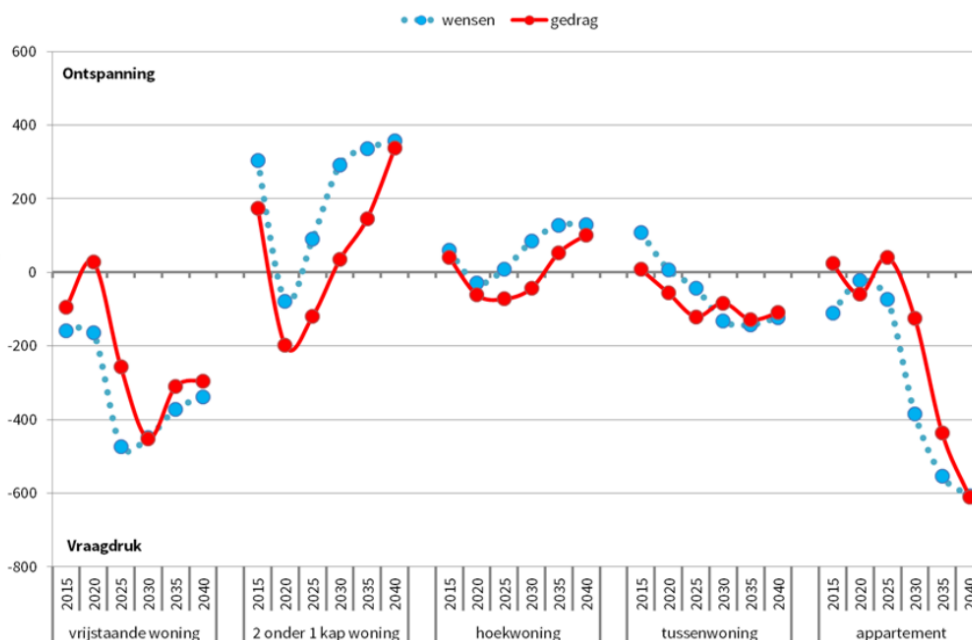
Woningbouwprogramma: de kwalitatieve behoefte

Er is tot 2025 vooral behoefte aan eengezinskoopwoningen. In de gedragsvariant (ouderen verhuizen weinig en blijven voor een groot deel in hun eengezinskoopwoning wonen) is de vraagdruk op de voorraad eengezinskoopwoningen het grootst.



Bron: WoON2012, Primos 2013, bewerking Atrivé

Er is vooral vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. Op korte termijn (tot 2020) zijn de tweekappers het meest populair, evenals de prijsklasse € 150.000,- tot € 250.000,-. Op middellange termijn (tot 2025) verschuift het accent in de vraag naar vrijstaande woningen en de prijsklassen vanaf € 250.000,-. Aangaande de koopappartementen en de huurwoningen is er tot 2025 geen noemenswaardige vraagdruk. De bestaande voorraad kan de vraag in deze segmenten goed opvangen. De voorraad eengezinshuurwoningen alsmede de voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens is tot 2025 aan de ruime kant, ten opzichte van de behoefte op basis van woonwensen.



Bron: WoON2012, Primos 2013, bewerking Atrivé

Voor de periode na 2025 geldt het volgende. Wanneer de behoefte over een langere termijn wordt vergeleken met de bestaande voorraad, vermindert de vraagdruk op de voorraad eengezinskoopwoningen. De behoefte aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (huur van € 710,30 per maand, per 1-1-2016) neemt toe. Ook de

vraagdruk op de voorraad appartementen stijgt dan sterk. Op termijn ontstaat er met name in het middensegment van de koopwoningvoorraad ontspanning. Het betreft met name tweekappers en hoekwoningen en het prijssegment € 150.000,- tot € 250.000,-. Een mogelijke verklaring is dat vanaf medio 2025 de 'babyboomgeneratie' de woningmarkt gaat verlaten. Zij wonen relatief vaak in eengezinskoopwoningen in het middensegment.

Regionale woningbouwafspraken: Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020'

Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Losser in zo'n 92% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Voor nieuwe plannen heeft de gemeenteraad aangegeven dat het bouwen in inbreidingsgebieden voorkeur heeft, een en ander conform de Ladder. De gemeente wil blijven bouwen voor de lokale behoefte.

Tabel 1: woningvraag en aanbod in de periode 2015-2025 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Twente	12945	10605	1575	9030	3915	70%	3370	96%
Netwerkstad	7.295	6.660	1.475	5.185	2.110	71%	2.210	101%
Almelo	2.155	1.905	350	1.555	600	72%	830	111%
Borne	765	790	0	790	-25	103%	970	230%
Enschede	1.800	1.485	535	950	850	53%	75	57%
Hengelo	1.565	1.970	590	1.380	185	88%	315	108%
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%
Twente Noord	2555	1765	0	1765	790	69%	425	86%
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%
Tubbergen	495	270	0	270	225	55%	85	72%
Twenterand	775	675	0	675	100	87%	255	120%
Twente Zuid	3095	2180	100	2080	1015	67%	735	91%
Haaksbergen	670	265	0	265	405	40%	0	40%
Hellendoorn	430	360	0	360	70	84%	510	202%
Hof van Twente	695	340	0	340	355	49%	75	60%
Wierden	510	735	100	635	-125	125%	105	145%
Rijssen-Holten	790	480	0	480	310	61%	45	66%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt plus plannen met een uitwerkingsplicht. Afgerond op vijftallen. *o.b.v. door ABF ondersteunde verwachting.

Conclusies

Demografische cijfers laten zien dat de huishoudensgroei in de planperiode van dit bestemmingsplan nog doorzet. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Ten eerste kan ten aanzien van dit plan worden geconcludeerd dat er sprake is van een plan dat voorziet in een passend kwalitatief woningaanbod, waarbij de vrijstaande woningen en twee-onder-1-kap woningen aansluit bij de behoefte: tot 2025 is de vraag naar eengezinskoopwoningen het grootst. Daarbij is het tevens van belang om te benoemen dat met het plan doorstroming wordt bevorderd, doordat goedkopere woningen vrijkomen voor onder meer starters. Dit sluit aan bij het advies van de Stec Groep in de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020': *de doorstroming stagneert en het is van belang voor de woningmarkt om voldoende aanbod van betaalbare woningen te bewerkstelligen.* (pag. 5).

Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte kan worden gesteld dat dit plan een bescheiden bijdrage levert aan invulling van de resterende behoefte tot 2025. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat

er zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van een aantoonbare behoefte naar de beoogde woningen. Aan trede 1 wordt voldaan.

Trede 2

In deze stap wordt onderzocht of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In voorliggend geval is sprake van een vervangende nieuwbouw op een locatie in de bebouwde kom, waar reeds stedelijke functies zijn toegestaan. Dit indachtig het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, door benutting van beschikbare gronden voor herstructurering. In voorliggend geval wordt dan ook aan trede 2 van de ladder voldaan.

Trede 3

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Conclusie toetsing ladder

Gezien vorenstaande geldt dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. 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.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit

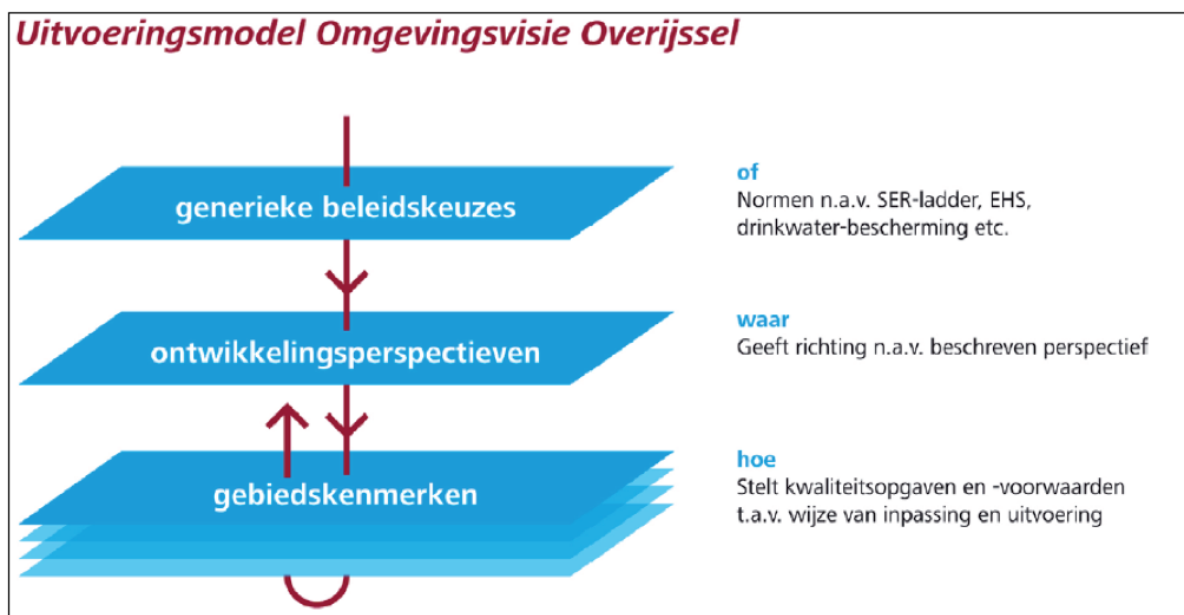
spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna worden ingegaan.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving (Artikel 2.1.3)

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn de begrippen nader gedefinieerd:

- *‘groene omgeving’: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;*
- *‘bestaand bebouwd gebied’: 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 vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De in dit plan besloten ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt de locatie herontwikkeld, waarbij de nieuwe woonfunctie functioneel veel beter passend is in de omgeving dan de voorheen aanwezige bedrijfsmatige functie. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties (Artikel 2.2.2)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

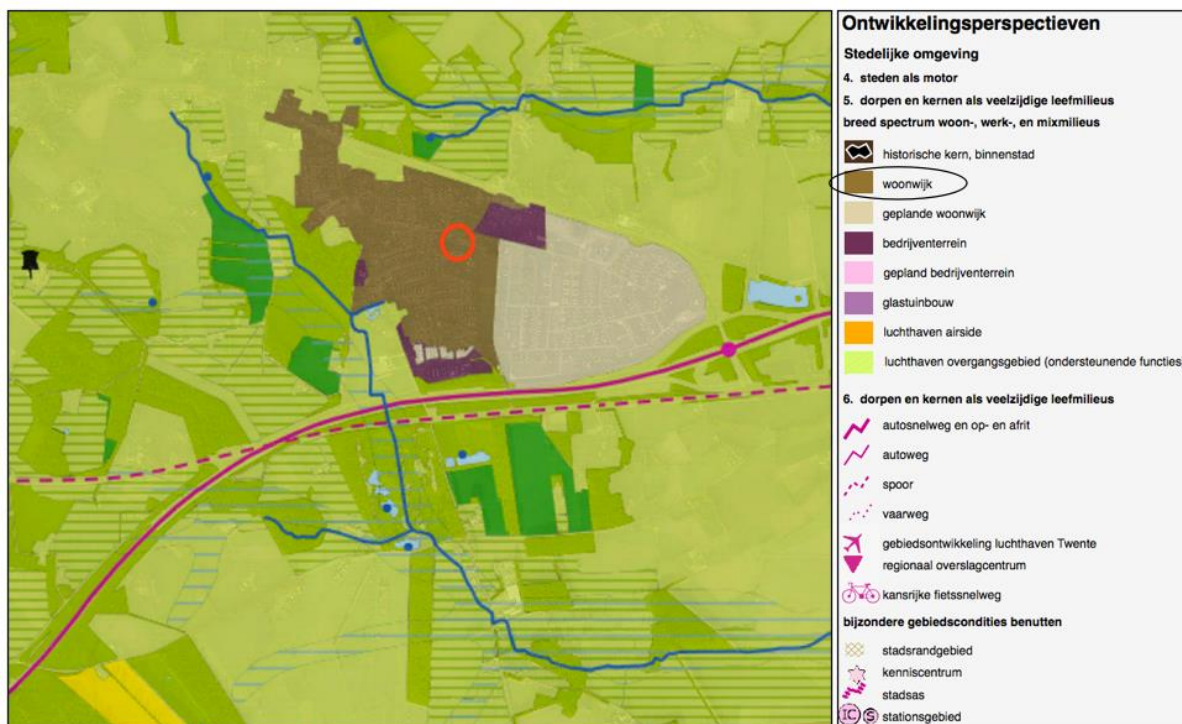
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. In de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 4.1.2) en de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 4.3.1) is verwoord dat de ontwikkeling in lijn is met het woonbeleid. Verwezen wordt naar voorgenoemde paragrafen. Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus – breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus” met de nadere aanduiding “Woonwijk”. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelperspectief”

De herontwikkeling van de locatie tot een woongebied past binnen het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”. Door de invulling van de inbreidingslocatie als woongebied, wordt een nieuw, aantrekkelijk woonmilieu gerealiseerd en voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen in de komende jaren. Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief en belemmert geen andere aanwezige functies in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het beoogde ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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.

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

karacteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 De Stedelijke laag: “Woonwijken 1955 - nu” (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 - nu”

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

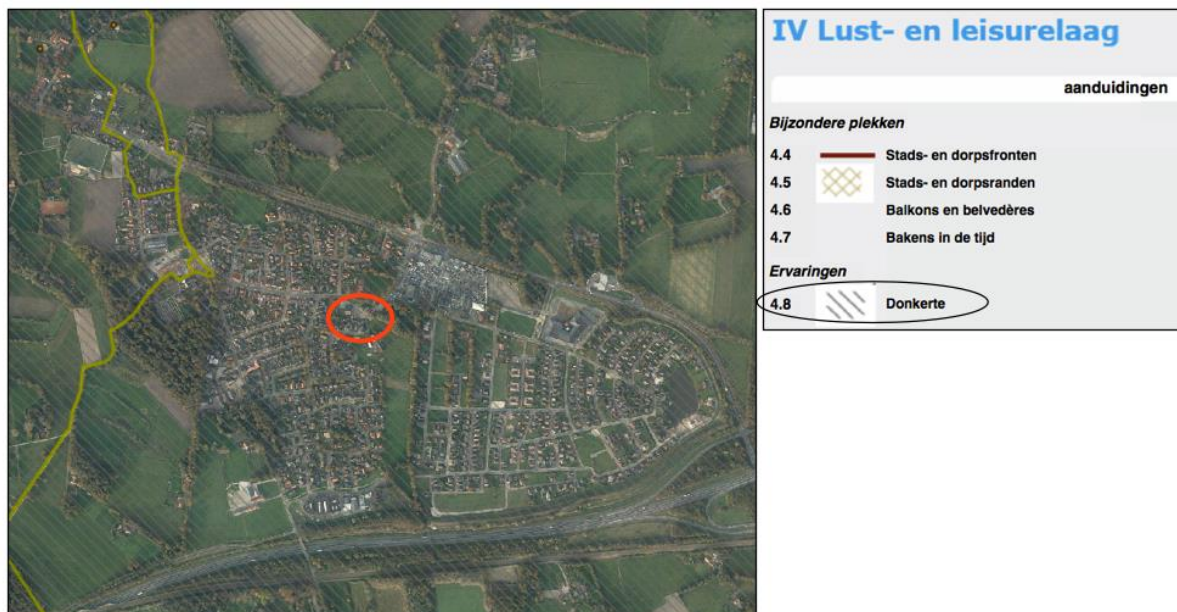
Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De beoogde woonfunctie past goed binnen de gebiedskenmerken. Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten op het stedenbouwkundige karakter van de rest van de omgeving. De woningen voegen zich onder meer door het hanteren van gelijke voorgevellijnen voor de bebouwing aan de Dorpsstraat, in de bebouwingsstructuur van de bestaande woonwijk. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de “Stedelijke laag”.

2. De ‘Lust en Leisurelaag’

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Donkerte’. In figuur 4.5. wordt dit weergegeven.



Figuur 4.5 Lust- en Leisurelaag: 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisurelaag'

De gewenste ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. Er zal vooral gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht, bijvoorbeeld in de vorm van lantaarnpalen. Gelet op vorenstaande en het feit dat er sprake is van bestaand bebouwd gebied nabij een bedrijventerrein (waar reeds sprake is van lichtuitstraling), kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen in relatie tot het aspect 'donkerte'. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de "Lust- en leisurelaag".

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Woonvisie Losser 2012 en verder

4.3.1.1 Inleiding

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

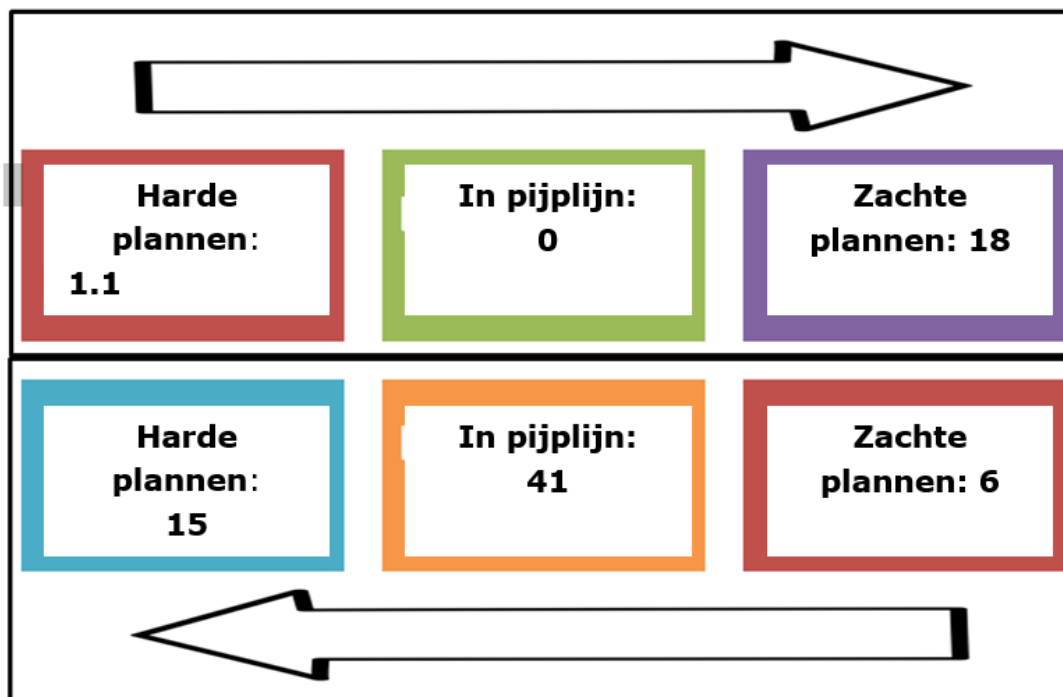
4.3.1.2 Visie en ambities

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

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

4.3.1.3 Herijking woningbouwprogramma

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



4.3.1.4 Concept Woonvisie Losser 2016 en verder

In de nieuwe Woonvisie 2016 geeft het gemeentebestuur zijn visie weer op de ontwikkelingen in de woningmarkt en het te voeren gemeentelijk beleid op dat terrein. Die visie wordt afgestemd met de buurgemeenten. De Woonvisie 2016 wordt na de inspraakperiode en het afstemmingsoverleg met de andere gemeenten en de provincie Overijssel vastgesteld door de gemeenteraad.

Een onderdeel is het toetsen van plannen op de maatschappelijke waarde. Het gaat hier onder meer om de weging of plannen aansluiten bij de behoefte. Op basis van de woonwensen/marktvraag is in de concept Woonvisie Losser 2016 en verder een wensprogramma woningbouw 2015-2025 opgesteld. Dit wensprogramma is weergegeven in onderstaande tabel. Te zien is dat het accent ligt op de bouw van vrijstaande woningen en tweekappers. Onderhavig plan sluit hier uitstekend bij aan.

Woningtype	Eigendom/prijs	Doelgroep	Bandbreedte
appartement	koop/huur		
rij- of hoekwoning	sociale huur	senioren	0%-10%
rij- of hoekwoning	koop <€ 150.000,-	starters	5%-10%
rij- of hoekwoning	koop € 150.000,- tot € 200.000,-		20%-15%
rij- hoek of geschakeld	koop € 200.000,- tot € 250.000,-	senioren	0%-5%
tweekapper	koop € 200.000,- tot € 300.000,-		25%-20%
vrijstaand (vrije kavel)	koop >€ 300.000,-		50%-40%

Wensprogramma 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de huidige en toekomstige Woonvisie

De huidige en toekomstige woonvisie geeft aan dat 'het accent in het woningbouwprogramma dient te liggen op ééngezinswoningen'. Door het aanbieden van woningbouwkavels voor maximaal 12 koopwoningen (zowel vrijstaand als 2-onder-1-kap) wordt hierin voorzien. In de uitwerking van trede 1 (Toetsing aan de Ladder in hoofdstuk 4) is een uitgebreide uiteenzetting gedaan van de behoefte, waarin zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte nadrukkelijk is getoetst. Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van 'Wonen', zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

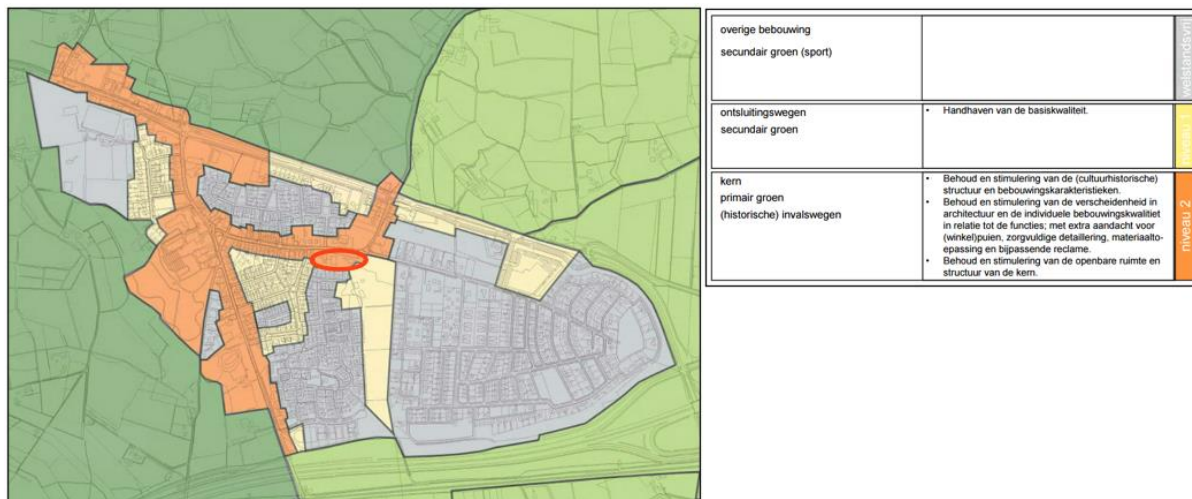
4.3.2 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

4.3.2.1 Inleiding

Op 15 oktober 2013 is de "Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit" vastgesteld. De oude welstandsnota was namelijk na negen jaar oud aan vervanging toe. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. De rode draad in de nieuwe nota is om het welstandbeleid los te laten en te versoepelen in gebieden waar het kan, en het beleid te hanteren in gebieden waar het moet. Het grondgebied van de gemeente Losser is in de nieuwe nota ingedeeld in welstandsvrije gedeeltes in de kernen en twee toetsniveaus van welstand, te weten: kwaliteitsniveau 1 en kwaliteitsniveau 2.

4.3.2.2 De Lutte

Een uitsnede van de welstandsvisie van De Lutte is hierna weergegeven. Het plangebied is daarbij globaal aangegeven met de rode cirkel. Het plangebied is aangemerkt als 'kern' waarvoor in dit geval een niveau 2 geldt. Na figuur 4.6 worden de geldende welstandscriteria uitgewerkt.



Figuur 4.6 Uitsnede welstandskartaal Losser (Bron: gemeente Losser)

Algemeen

- De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in het straatbeeld.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detail het uitgangspunt.

Materiaal en kleurgebruik

- Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst.
- In het centrum is het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke niet toegestaan.

Detailering

- De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

Erfafscheidingen

- Daar waar vanuit de historische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn geweest, deze als uitgangspunt nemen.
- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte dient gekozen te worden uit beplanting of hagen, een erfafscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding die minimaal voor 50% bestaat uit open delen met daar tegen aan beplanting.

Reclame

- Een reclame dient geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- De hoeveelheid, vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moet passen bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd.
- Etalageruiten en ramen mogen maximaal 25% met reclames worden dichtgeplakt.
- Geen gebruik van knipperende/ bewegende reclame en grote reclame-uitingen zoals gespannen doeken.

Utilitaire bouwwerken (masten, installaties, duurzame elementen, etc.)

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.

Aanvullende criteria

- Wijzigingen aan de straatzijde van de woningen met klokgevel aan de Lutterstraat, dienen de oorspronkelijke architectuur niet te verstoren en kunnen alleen collectief gebeuren.

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

Er is nu nog geen concreet bouwplan uitgewerkt. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt rekening gehouden met de welstandscriteria die gelden voor onderhavig plangebied.

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, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit m.e.r.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Om te onderzoeken wat de geluidsbelasting als gevolg van omliggende wegen op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek. Voor een uitgebreide weergave van de resultaten wordt verwezen naar bijlage 1.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

5.1.2.1 Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De omliggende wegen rondom het plangebied betreffen wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur, waarvoor geen wettelijke zones zijn opgenomen. Op basis van jurisprudentie geldt dat deze wegen wel in de afweging dienen te worden meegenomen, omdat vooraf niet kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting veroorzaakt door deze weg minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) bedraagt.

Voor de Dorpstraat ter hoogte van het plangebied (wegvak Luttermolenweg-Haverkotte) geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ten noordoosten van het plangebied geldt op 25 meter afstand een snelheid van 50 km/uur. Volgens artikel 75, lid 3 Wgh loopt de wettelijke geluidszone aan het uiteinde van de weg waarvoor een wettelijke geluidszone geldt, door over een afstand gelijk aan de breedte van de zone. In dit geval heeft de Dorpstraat (wegvak Bentheimerstraat-Luttermolenweg) een breedte van de geluidszone van

200 meter. In het onderzoek moet het wegvak Luttermolenweg-Haverkotte daarom over een lengte van 200 meter worden meegenomen. Dat betekent dat ook het wegvak Luttermolenweg-Haverkotte in het onderzoek moet worden meegenomen. Alle woningen vallen dus binnen de wettelijke geluidszone.

5.1.2.2 Berekening geluidsbelasting

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woningen. L_{DEN} is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. In onderstaande tabel is overzichtelijk gemaakt bij welk waarneempunt de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Tabel II: Overschrijding L_{DEN} voorkeursgrenswaarde op de woningen Dorpstraat				
Naam	Omschrijving	Hoogte	L_{DEN}	L_{DEN} incl. aftrek
1_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	54	49
1_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	55	50
2_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	55	50
2_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	55	50
3_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	55	50
3_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	56	51
4_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	55	50
4_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	56	51
5_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	56	51
5_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	56	51
6_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	56	51
6_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	56	51
7_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	56	51
7_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	56	51
8_A	Noordgevel	$H_w = 1,5$	55	50
8_B	Noordgevel	$H_w = 4,5$	56	51

Voor de woningen ligt de geluidbelasting, met maximaal 51 dB, boven de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Er vindt na aftrek een overschrijding plaats van 3 dB op vrijwel alle noordgevels. De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Het treffen van maatregelen aan de gevels is het meest doelmatig.

5.1.2.3 Conclusies akoestisch onderzoek wegverkeer

- De geluidsbelasting op de noordgevels van de woningen aan de Dorpstraat overschrijden de voorkeursgrenswaarde;
- De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden;
- Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren ontmoeten bezwaren van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, of financiële aard;
- Maatregelen aan de gevels zijn het meest doelmatig;
- Een hogere grenswaarde kan worden aangevraagd volgens de waarden zoals opgenomen in voorgaande tabel.

5.1.3 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect Industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.4 Railverkeerslawaai

Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel uit het Besluit Geluidhinder, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Uit raadpleging van de geluidplafondkaart heeft de ten zuiden van het plangebied gelegen spoorweg een GPP van 45.2 db. Dit betekent dat voor realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen een zone van 100 meter van deze spoorweg het aspect railverkeerslawaai onderzocht moet worden. Onderhavig plangebied bevindt zich op circa 700 meter afstand ten opzichte van deze spoorlijn en ligt hiermee ruimschoots buiten de wettelijke geluidszone. Het nader beschouwen van railverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

5.1.5 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning 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 conform de richtlijnen NEN 5740.

Rouwmaat Groep heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en de conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

De grond onder de beton-/asfaltverharding bestaat overwegend uit lichtgrijze, sterk zandige leem. De diepere ondergrond bestaat overwegend uit lichtgrijze, licht zandige leem. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 65 cm-mv voor peilbuis 01.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is het volgende aangetroffen:

- a) boring 06 (van 14-40 cm-mv) puin (zeer sterk);
- b) boring 07 (van 18-40 cm-mv) puin (zeer sterk);
- c) boring 13 (van 16-30 cm-mv) puin (zeer sterk).

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) de grond licht verontreinigd is met Kwik en PAK;
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Zink.

Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

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

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 deze 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

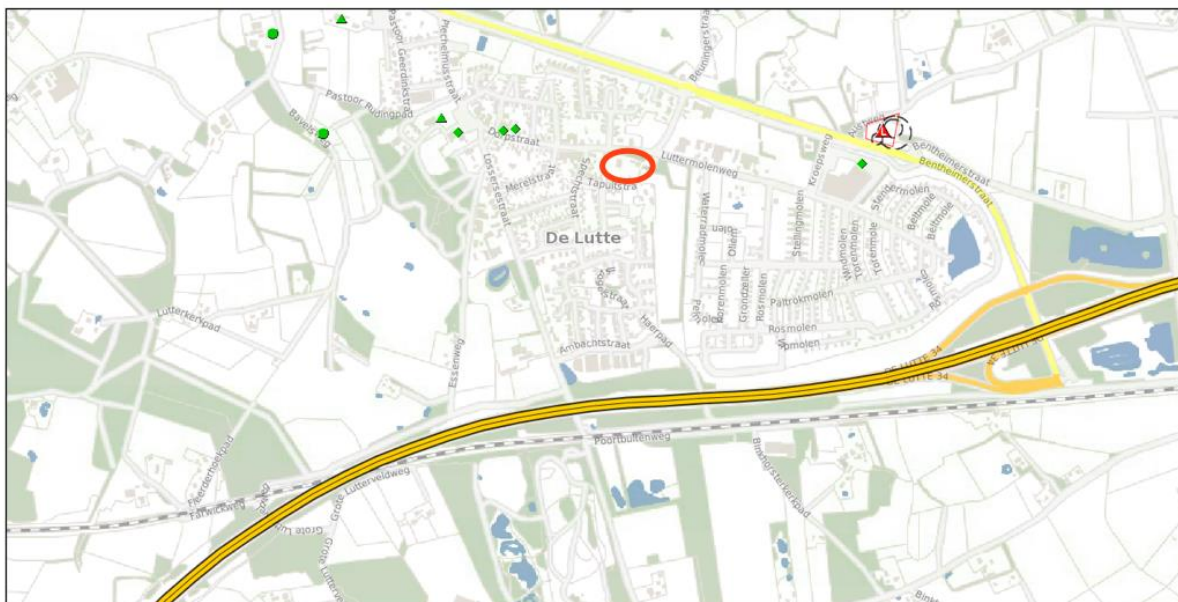
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de snelweg A1 en het spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim³. Voor het overige zijn er geen inrichtingen of transportroutes van belang om nader te beschouwen.

Spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim

Plaatsgebonden risico

Voor het traject langs de beoogde bestemmingsplanwijziging geldt een veiligheidszone van 0 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de spoorbundel, niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is meer dan 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Dit temeer omdat de personendichtheid ten opzichte van de voorheen toegestane functie niet significant veel wijzigt. Alle toekomstige aanwezige personen binnen het plangebied zijn zelfredzaam. Een verantwoording groepsrisico is in dit geval niet vereist.

Plasbrandaandachtsgebied

Het PAG is het gebied tot 30 meter van het spoor waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten

³ Wordt niet weergegeven op de risicokaart, maar wordt wel beschouwd in dit geval.

vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor het spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim geldt geen plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Snelweg A1

Plaatsgebonden risico

Voor het traject langs de beoogde bestemmingsplanwijziging geldt een veiligheidszone van 1 meter. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de genoemde afstand, gemeten vanaf het midden van de weg, niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt daarmee binnen het wegvak. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Groepsgebonden risico

Het groepsrisico is meer dan 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Dit temeer omdat de personendichtheid ten opzichte van de voorheen toegestane functie niet significant veel wijzigt. Alle toekomstige aanwezige personen binnen het plangebied zijn zelfredzaam. Een verantwoording groepsrisico is in dit geval niet vereist.

Plasbrandaandachtsgebied

Het PAG is het gebied tot 30 meter van het weg waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterraand van de rechtrijstrook. Volgens de Regeling Basisnet gaat voor wegvak O8 van de rijksweg A1 een plasbrandaandachtsgebied (PAG) gelden. Het plangebied is ruim buiten het PAG gelegen.

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.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' 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. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype '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.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. In dit geval kan worden uitgegaan van een rustig omgevingstype.

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 nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. 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. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

Een woonfunctie wordt niet aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving, derhalve brengt het initiatief geen belemmeringen met zich mee met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

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 worden milieugevoelige functies (wonen) gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies. In onderstaande tabel zijn de functies, de

milieucategorie, de richtafstand en de daadwerkelijk afstand genoemd. De daadwerkelijke afstand is gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de milieubelastende functie tot aan het bouwvlak van de nieuwe woningen.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand (rustig omgevingstype)	Daadwerkelijke afstand
Diverse centrumvoorzieningen (Dorpstraat 26 t/m 34, 39 en 41)	1	10 meter	55 meter
Nieuwbouw Morsink Diervoeders (naast Dorpstraat 47)	2	30 meter	circa 15-20 meter
Auto Wessel (Dorpstraat 58)	2	30 meter	30 meter
Auto Wessel (Dorpstraat 58)	3.1	50 meter	30 meter

Morsink Diervoeders (nieuwvestiging)

Het bedrijf is niet als zodanig in de VNG-uitgave opgenomen. De bedrijfsactiviteiten kunnen wat betreft bedrijfsactiviteiten / milieu- uitstraling het meest worden vergeleken met 'bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten'. Dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 2, waarvoor een minimale richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect 'geluid' en 10 meter voor het aspect 'gevaar'. Enkel ten aanzien van het aspect 'geluid' wordt niet voldaan aan de richtafstand. Akoestisch relevante bedrijfsactiviteiten voor wat betreft de nieuwvestiging van Morsink zijn:

- rijden van een vrachtwagen (hooguit 1 vrachtwagen per dag);
- laden en lossen met behulp van een heftruck;
- rijden van pakketdiensten (bestelbus), 4 keer per dag.

Handmatig laden/lossen is akoestisch niet relevant evenals geluid van moderne installaties (cv-ketel, afzuiging).⁴

Al deze activiteiten vinden plaats op grotere afstand dan 30 meter, waardoor van geluidhinder geen sprake zal zijn. Uit het uitgevoerde onderzoek voor de nieuwbouw van Morsink blijkt tevens dat de 50 dBA geluidcontour in de dagperiode op slechts 1.5 m uit de wegas van de Dorpstraat ligt. Onderhavige woningen liggen ruimschoots buiten deze contour.

Auto Wessel

De bedrijfsactiviteiten van Auto Wessel kunnen – gelet op de feitelijke situatie - worden uitgesplitst naar categorie 2 en 3.1. activiteiten. Voor wat betreft de activiteiten die vergelijkbaar zijn met milieucategorie 3.1 activiteiten wordt niet voldaan. Aan de richtafstand voor wat betreft de categorie 2 activiteiten wordt wel voldaan.

Algemeen

Auto Wessel bestaat uit drie afdelingen autoservice, autoschade en demontage. Het betreft de hoofdvesting van het bedrijf waar zowel detailhandel als groothandelsactiviteiten plaatsvinden. In de moderne bedrijfshal (gelegen op een afstand van circa 80 meter tot aan de woningen in het plangebied) worden de auto's (overdag) gedemonteerd volgend de ARN-norm (Auto Recycling Nederland). Dankzij deze selectieve demontage wordt er mede voor gezorgd dat 86% van het gewicht van een auto wordt hergebruikt. De bruikbare onderdelen worden opgeslagen in stellingen in het magazijn van het gebouw.

Geluid

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De meeste akoestisch relevante activiteiten vinden plaats in de moderne bedrijfshal, op voldoende afstand (80 meter) van het plangebied. Ook bevindt

⁴ Bron: Akoestisch onderzoek Morsink Diervoeders & Hobby Dorpstraat te De Lutte, Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering, 21 januari 2016, 16.005.

zich nabij het plangebied een showroom en parkeerplaats. Hier wordt nauwelijks hinder van ondervonden. De werkplaats (inclusief kleinschalige carwash) bevindt zich op circa 75 meter afstand, op voldoende afstand van het plangebied. Het aanwezige opslagterrein (dat overigens op zeer grote afstand van het plangebied is gelegen) wordt puur gebruikt ten behoeve van opslag en niet voor demontage. Akoestische uitstraling gaat ook uit van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van bijbehorend vrachtverkeer (met inbegrip van wachtend vrachtverkeer). Dit vindt plaats op grotere afstand dan 50 meter. Demontage vindt uitsluitend in pandig plaats, waarbij gebruik wordt gemaakt van moderne apparatuur.

Stof

Zoals hiervoor beschreven, betreft Auto Wessel een modern bedrijf die beschikt over de Best beschikbare technieken (BBT). De demontage-activiteiten vinden plaats in een zeer goed geïsoleerd en gesloten gebouw, waarbij gebruik wordt gemaakt van de laatste stand der techniek. Door de aard van de werkzaamheden is er nauwelijks sprake van stofhinder. Eventuele stofhinder als gevolg van bijvoorbeeld demontage-activiteiten blijft in pandig en verlaat het gebouw niet. Van stofhinder bij de woningen is dan ook geen sprake.

Gevaar

Maatgevend voor de gevaarstelling is de bovengrondse opslag van afgetapte brandstoffen en overige vloeistoffen. Daarnaast zijn er niet ontgaste LPG-tanks aanwezig. Gelet op het feit dat de gevaarveroorzakende werkzaamheden op ruimschoots grotere afstand plaatsvinden dan de richtafstand die geldt voor het aspect gevaar en wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit vormt het aspect gevaar geen beletsel voor de uitvoerbaarheid.

Conclusie

Indien de verschillende bedrijfsactiviteiten van Auto Wessel worden uitgesplitst naar locatie en aard, kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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 Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft het plangebied onderzocht met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. Het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' bevindt zich op een afstand van circa 1,9 kilometer. De ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt hierna weergegeven. Het plangebied is daarbij aangegeven met de rode stip.



Figuur 5.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Overijssel)

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 (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 300 meter afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt hierna weergegeven. Het plangebied is daarbij weergegeven met rode stip.



Figuur 5.3 Ligging ten opzichte van EHS (Bron: provincie Overijssel)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Het onderzoeksgebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van enkele vleermuis, vogel, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Vleermuizen foerageren mogelijk incidenteel en kortstondig in en rond het plangebied, maar bezetten geen vaste verblijfplaats in het plangebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op deze functie. Er nestelen vermoedelijk ieder voorjaar vogels in het plangebied. Van deze soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Geadviseerd wordt om beplanting te rooien en gebouwen te slopen in deze periode.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdieren- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren/verwonden/doden als gevolg van handelingen in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied behoort niet tot het functionele leefgebied van andere beschermde soorten. Indien bezette vogelnesten beschermd worden, vormt de Ff-wet geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden. De Ff-wet vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

5.6.3 Conclusie

Ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

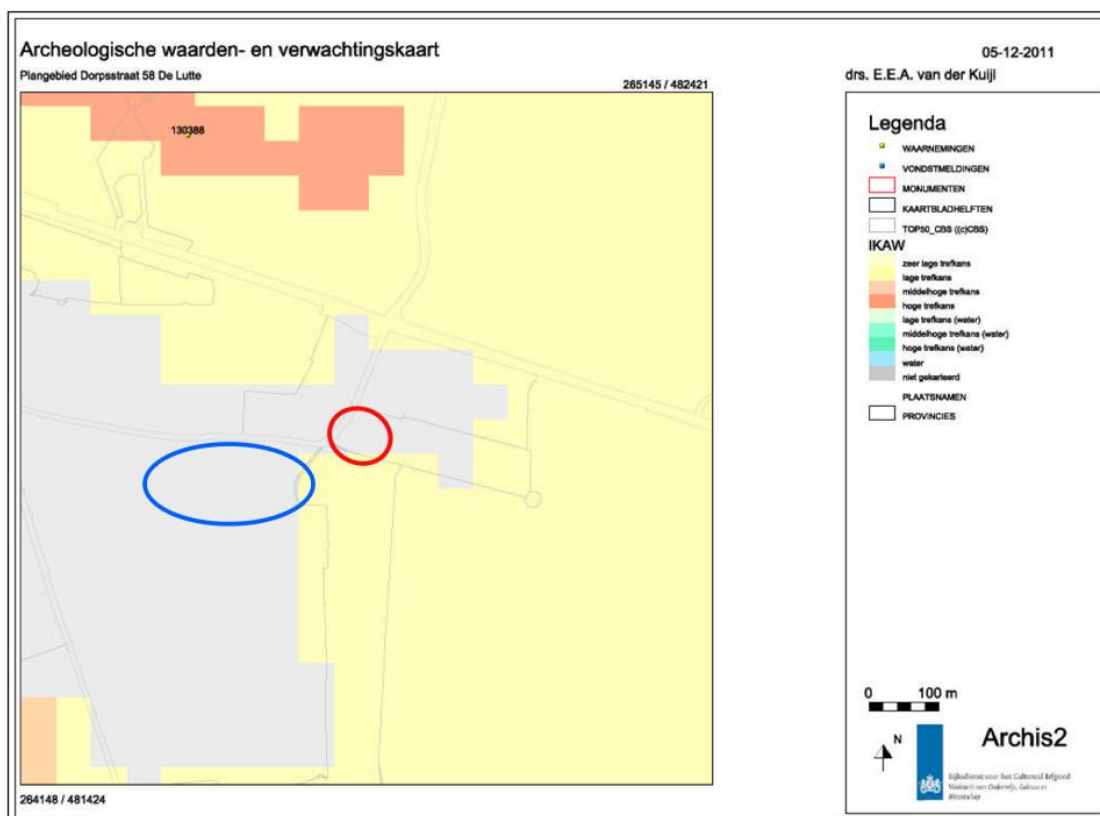
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied 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

Gemeente Losser beschikt nog niet over eigen archeologiebeleid en een eigen beleidsadvieskaart. Dit betekent dat de gronden in principe niet gekarteerd zijn. Dit wordt bevestigd in een archeologisch onderzoek⁵ dat in 2011 op zeer korte afstand van het plangebied aan de Dorpstraat 58 is uitgevoerd. De locatie Dorpstraat (rode cirkel) en onderhavig plangebied (blauwe cirkel) en de archeologische verwachting op basis van Archis2 zijn hierna weergegeven.



Figuur 5.4 Uitsnede verwachtingskaart Archis2 (Bron: Hamaland Advies, Rapport Kenmerk EKU/DIR/HAMA/2011225)

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een hoogterras dat deels geërodeerd is en vervormd door smeltwater en landijs. Het vormt een markante rug in het landschap. Het betreft een van oorsprong glaciaal landschap dat door het landijs overreden is, waar oudere sedimenten door de werking van ijs zijn bovengekomen en waar keileem aan of nabij het oppervlak voorkomt. De keileem is bedekt met een dunne laag lemig zand (dekszand).

In het uitgevoerde bureauonderzoek wordt het volgende geconstateerd: *Omdat gestuwde afzettingen vaak een zeer eenvormige bodemopbouw vertonen, is het niet of nauwelijks mogelijk om op basis van bodemtypen onderscheid te maken in verschillende verwachte dichtheden aan archeologische resten. Op grond van het onderzoek van RAAP voor de herinrichting Losser- Noord bleek dat de archeologische vindplaatsen in de omgeving van Losser en De Lutte vooral op droge 'zandeilanden' te midden van de zware en natte tertiaire kleien gesitueerd waren.*

De trefkans op archeologische vindplaatsen is derhalve zeer gering. Er kunnen hoogstens losse vondsten verwacht worden die te dateren zijn in de periode Laat- Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Deze zijn niet op te sporen met behulp van booronderzoek. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

⁵ Kenmerk EKU/DIR/HAMA/2011225

Voor de in dit bestemmingsplan besloten plangebied kan daarbij worden aangesloten. Ook is het te verwachten dat door de bouw van de gebouwen en aanleg van verharding de archeologische laag verstoord is. Gezien vorenstaande kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Wel geldt voor eventuele toevalsvondsten die gedaan worden tijdens de planuitvoering een meldplicht bij het bevoegd gezag (gemeente Losser) zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet. De resultaten en aanbevelingen uit het bureauonderzoek dienen te worden getoetst en onderschreven door het bevoegd gezag, gemeente Losser en diens archeologisch adviseur.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Direct ten westen van het plangebied, aan de Dorpstraat 47-49, bevindt zich een voormalige boerderij⁶ (nu in gebruik als dubbele woning) van het hallehuistype met opvallende aan de chaletstijl verwante detaillering uit circa 1915 met vrijstaande schuur⁷ die beide zijn aangemerkt als Rijksmonument.

De boerderij is van algemeen architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:

- de opvallende aan de chaletstijl verwante detaillering;
- de ensemblewaarde als onderdeel van het complex;
- de beeldbepalende situering aan de rand van het dorp De Lutte;
- de gaafheid van het ex- en interieur.

De schuur is van algemeen cultuurhistorisch belang vanwege:

- de ensemblewaarde als onderdeel van het complex;
- de gaafheid;
- de beeldbepalende situering aan de rand van het dorp De Lutte.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van voornoemde bebouwing. De ontwikkeling doet bijvoorbeeld geen afbreuk aan de beeldbepalende situering, de gaafheid van het ex- en interieur en waardevol zicht op de bebouwing. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

⁶ Rijksnummer 513499

⁷ Rijksnummer 513500

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 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.

6.1.2 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 Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.1.3 Verbreed gemeentelijke rioleringsplan 2013-2016

Gemeenten zijn wettelijk verplicht een gemeentelijk rioleringsplan vast te stellen, vaak afgekort als GRP. Sinds kort moet dit plan niet alleen over de riolering gaan, maar ook over hemelwater en grondwater. Daarom wordt gesproken van een verbreed gemeentelijk rioleringsplan, ofwel vGRP.

Het voorgaande GRP is vastgesteld voor de periode 2007 tot en met 2010 en vervolgens verlengd tot en met 2012. Om te blijven voldoen aan de planverplichting uit de Wet milieubeheer is het nieuwe vGRP opgesteld voor de periode 2013 tot en met 2016. Maar de wettelijke plicht is niet de enige aanleiding. De gemeente wil haar taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater goed en efficiënt uitvoeren. Een goed plan is daarvoor essentieel.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting. Tevens is een waterhuishoudkundige verkenning uitgevoerd door Wareco. Deze verkenning is opgenomen als bijlage 5.

Advies waterhuishoudkundige verkenning

- Aanbevolen wordt om voor het plangebied een waterhuishoudkundig plan op te stellen. Dit plan resulteert in een complete en geïntegreerde beschrijving van het totale waterhuishoudkundige systeem, inclusief ontwerp vuilwaterriool en regenwatersysteem op basis waarvan het bestek kan worden opgesteld.
- Mogelijk resulteert het plan in het afnemen van het verhard oppervlak dat afvoert op het gemengde rioolstelsel. Dit biedt ruimte voor onderhandeling met de gemeente.
- Aanbevolen wordt om binnen het plangebied twee peilbuizen te plaatsen om de grondwaterstand in beeld te brengen.
- Gezien de verschillende ontwikkelingen die spelen in de Dorpsstraat wordt aanbevolen integraal te kijken om tot een goede waterhuishoudkundige situatie te komen. Gedurende de ter inzage legging van het voorontwerp is het waterhuishoudkundig plan verder uitgewerkt. Dit wordt hierna toegelicht.

Verdieping wateropgave

Een verdere uitwerking van de wateropgave is neergelegd in de 'Memo Toelichting wateraspecten ontwikkelingsplan Dorpstraat 52 De Lutte'. Deze memo beschrijft de wateraspecten van het ontwikkelingsplan Dorpstraat 52 te De Lutte, in aanvulling op de door Wareco opgestelde waterhuishoudkundige verkenning één en ander conform de tussen de gemeente Losser en ontwikkelaar Rattink-Strunk opgestelde overeenkomst. In februari wordt nog een extra peilbuis geplaatst. Verwezen wordt naar bijlage 6.

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 regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
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/ gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en/of gebruiksregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen 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 7)*
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 8)*
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 9)*
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 10)*
In deze bepaling zijn algemene wijzigingsregels opgenomen.

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.

'Groen' (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen om de mogelijkheid tot realisatie van een wadi mogelijk te maken ten oosten van de woningbouwlocatie. Binnen deze bestemming zijn waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen opgenomen. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Tuin' (Artikel 4)

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

'Verkeer - Verblijf' (Artikel 5)

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

'Wonen' (Artikel 6)

Deze gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en verhardingen en parkeervoorzieningen. Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Een hoofdgebouw mag vrijstaand danwel twee-aaneen worden gebouwd, waarbij de aantallen per bouwvlak middels een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn vastgelegd.

Diverse maatvoering is gelimiteerd in de bouwregels. De goothoogte is middels een aanduiding separaat geregeld. De minimum breedte van woonhuizen is vastgelegd in de bouwregels. Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat deze tot een maximale oppervlakte 65 m² mogen worden gebouwd, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 procent gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels.

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

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

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 is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen. 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 EN INSPRAAK

9.1 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.

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 22 april 2016 per e-mail als volgt gereageerd op de het verzoek om in het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan:

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van twaalf vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op het voormalige 'maalderijterrein' aan de Dorpstraat 52 in de Lutte. Deze woningbouwontwikkeling dient in samenhang te worden gezien met een tweetal andere ontwikkelingen te weten:

- *het overhevelen van de bedrijvigheid van de Dorpstraat naar de voormalige boerderij aan de Lossersestraat 64;*
- *aankoop stuk grond door de gemeente Losser, zodat de bestaande Ambachtstraat kan worden doorgetrokken naar het Luttermolenveld. Hiermee krijgt het Luttermolenveld de gewenste extra ontsluiting.*

Het plan is niet in strijd met ons ruimtelijk beleid. Wij zijn van mening dat met dit plan een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls op deze locatie in de dorpskern van de Lutte plaatsvindt.

Wel willen wij nog opmerken dat op bladzijde 16 van de toelichting wordt gesteld dat bij het hard maken van zachte plannen (bouwplannen zonder dat er sprake is van een onherroepelijke bouwtitel) er nagegaan dient te worden welke harde plancapaciteit kan worden ingeleverd. Dit is overeenkomstig het gestelde op bladzijde 10 van de 'Concept Woonvisie Losser 2016 en verder'. In de toelichting hebben wij voor wat betreft het laatste echter niets kunnen vinden.

Indien het plan - na eventuele aanpassing - in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

De concept woonvisie is inmiddels aangepast in die zin dat de gemeente thans nog geen plancapaciteit schrappt omdat daar op dit moment geen dringende noodzaak voor is. Er is op dit moment nog beperkt ruimte om plancapaciteit toe te voegen. Vanwege de urgentie om het maalderijterrein te saneren zet de gemeente Losser een deel van de beperkte ruimte in om 12 woningen te kunnen bouwen op het maalderijterrein.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgestuurd naar het waterschap in het kader van vooroverleg. Een eventuele reactie van het waterschap wordt opgenomen in deze paragraaf.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 april 2016 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties op het plan binnengekomen. De reacties zijn in een inspraakreactienota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraakreactienota is opgenomen in bijlage 7.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Waterhuishoudkundige verkenning

Bijlage 6 **Memo Toelichting wateraspecten ontwikkelingsplan Dorpstraat 52 De Lutte**

Bijlage 7 Inspraakreactienota