

Bestemmingsplan vier woningen
Lijsterbesstraat te Losser

Gemeente Losser



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

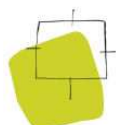
**Bestemmingsplan vier woningen
Lijsterbesstraat te Losser**

V O O R O N T W E R P

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

28 juli 2010
Projectnummer 136.17.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 9 |
| 2 | Beleidskader | 11 |
| 2.1 | Provinciaal beleid | 11 |
| 2.2 | Gemeentelijk beleid | 12 |
| 3 | Onderzoek | 15 |
| 3.1 | Historie Losser | 15 |
| 3.2 | Huidige situatie | 16 |
| 3.3 | Milieuhygiënische aspecten | 17 |
| 3.3.1 | Wet Milieubeheer | 17 |
| 3.3.2 | Luchtkwaliteit | 17 |
| 3.3.3 | Geluid | 18 |
| 3.4 | Bodem | 18 |
| 3.5 | Water | 19 |
| 3.6 | Ecologie | 19 |
| 3.7 | Archeologie | 20 |
| 3.8 | Externe veiligheid | 22 |
| 3.8.1 | Inrichtingen | 23 |
| 3.8.2 | Vervoer van gevaarlijke stoffen | 24 |
| 3.8.3 | Buisleidingen | 24 |
| 4 | Planbeschrijving | 27 |
| 5 | Toelichting op de regels | 29 |
| 5.1 | Inleiding | 29 |
| 5.2 | Opzet van de regels | 29 |
| 5.3 | Nadere toelichting van de regels | 30 |
| 5.4 | Handhaving en handhaafbaarheid | 32 |
| 6 | Uitvoerbaarheid | 33 |
| 7 | Inspraak en overleg | 35 |

Bijlagen

Inleiding



Aan de Lijsterbesstraat te Losser worden vier nieuwe woningen gebouwd. Het betreft het type twee-onder-een-kapwoning. De locatie valt in het bestemmingsplan 't Rot, dat is vastgesteld op ... en goedgekeurd op....

ALGEMEEN

In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Eengezinshuizen EHG. In deze bestemming zijn rijenwoningen toegestaan van minimaal drie en maximaal zes woningen aaneen. Het bouwplan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Derhalve is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiting vinden op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Losser dorp.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

DE BIJ HET PLAN BEHO-
RENDE STUKKEN

- regels;
- verbeelding (schaal 1:1.000, tekeningnummer NL.IMRO.0168.Lijsterbesstraatversienummer).

In de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

Het plangebied is gesitueerd aan de Lijsterbesstraat, enigszins in het noorden van het dorp Losser. De situering is op de verbeelding en op het overzichtskaartje weergegeven.

SITUERING VAN HET
PLANGEBIED

Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleid dat relevant is voor dit bestemmingsplan. Daarna komen de onderzoeken en de planbeschrijving aan de orde. Vervolgens wordt de juridische vorm van het plan behandeld. Tot slot komen in de laatste hoofdstukken de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

LEESWIJZER

2.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Verordening

De Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening bevatten het nieuwe provinciale beleid van de provincie Overijssel voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komt helder naar voren dat de provincie vooral op hoofdlijnen zal sturen.

In het nieuwe beleid zet de provincie in op de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van het eerste thema dient bij ontwikkelingen een afweging plaats te vinden van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Voorbeelden hiervan zijn zuinig ruimtegebruik door herstructurering en hoogwaardige ontwikkeling van woongebieden (onder andere met oog op de SER-ladder), het bevorderen van een gezond en veilig leefmilieu en het behouden van een balans tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

Voor steden, dorpen en de hoofdinfrastructuur is het 'Ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving' opgesteld. De provincie stelt dat het in de stedelijke omgeving een uitdaging is om de economische centra bereikbaar te houden en dat door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties wordt vergroot. Dorpen kunnen vanwege hun specifieke karakteristieken een bijdrage leveren aan de ambitie om een breed spectrum aan mixmilieus van wonen en werken te creëren.

De eigenheid van dorpen kan worden versterkt door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerf, wegdorp, ontginningsslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Woningbouw wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken en streekcentra. Daarbuiten mag alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen worden gebouwd, tenzij sprake is van bovenlokale afspraken.

Bij nieuwbouw gaat de provincie uit van de zogenaamde 'SER-ladder'. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden wordt bekeken. Dit betekent dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. In dit geval wordt op een inbreidingslocatie gebouwd.

2.2

Gemeentelijk beleid

Woonvisie

In 2008 is een (concept)woonvisie opgesteld voor de gemeente Losser.

Ten aanzien van het onderwerp wonen, worden in de visie vier gemeentelijke ambities benoemd, te weten:

- werken aan een vitale Twentse gemeente;
- een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- leefbare kernen;
- organische groei met behoud en versterking van kwaliteiten van de gemeente Losser.

Waterplan

In 2007 is, in samenwerking met verschillende partners, het waterplan voor de gehele gemeente Losser opgesteld. In dit plan is verwoord hoe, in de komende jaren, invulling wordt gegeven aan het waterbeheer in de gemeente.

Ten aanzien hiervan beschikt het document over een visie. Deze visie gaat in op de omgang met verschillende wateraspecten. Een belangrijk element in de visie is het vasthouden aan de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' (principe uit het Nationaal Bestuursakkoord Water) om te komen tot een duurzaam en veerkrachtig, stedelijk watersysteem.

Door de kern Losser stromen drie watergangen van het waterschap. De watergangen ontspringen ten westen van de kern en monden uit in de Dinkel. De Dorpsbeek is in het verleden vervangen door een ondergrondse leiding en is nu niet meer zichtbaar. Daarnaast stroomt een watergang door de wijken Markedal en Vogelbuurt. In het landelijk gebied ligt deze watergang bovengronds, maar binnen de kern Losser ondergronds (met uitzondering van de wijk Markedal waar de watergang bovengronds ligt in de vorm van twee vijvers). Langs de noordrand van de bebouwde kom, wijk De Saller, ligt ten slotte de derde watergang.

In de kern Losser komen ook enkele stilstaande wateren voor. Rondom de nieuwe wijken De Saller en Keizerskroon liggen watergangen voor de berging en afvoer van afgekoppelde, verharde oppervlakken. Langs de Oude Muchte-

weg ligt daarnaast een moerasachtig gebied met bomen en nabij de Kophofs-weg liggen de bleekvelden.

Voor de kern Losser zijn ten slotte een aantal specifieke punten benoemd met oog op het streefbeeld ten aanzien van het water in de kern:

- structureel wateroverlast vindt in de kern niet meer plaats;
- in de kern Losser is de kortsluiting tussen waterketen en watersysteem verholpen. Een goed voorbeeld hiervan is de Dorpsbeek;
- hoewel het niet haalbaar bleek om de Dorpsbeek bovengronds te brengen, trekt zij toch de aandacht door geaccentueerde verdwijn- en verschijnpunten en waterkunstwerken;
- in de uitbreidingen De Saller heeft water een prominente plek gekregen;
- de Bleek is een aantrekkelijke waterlocatie in het dorp en wordt als cultuurhistorisch erfgoed gewaardeerd.

Gemeentelijk categoriseringsplan

Met het categoriseringsplan (2008) heeft de gemeente Losser invulling gegeven aan de intergemeentelijke afspraken ten aanzien van Duurzaam veilig. Duurzaam veilig is gericht op het aanpakken van de verkeersonveiligheid.

Het categoriseren van het wegennet leidt tot een indeling van wegen naar functie. Feitelijk zijn binnen het wegennet twee functies te onderscheiden; enerzijds de verkeersfunctie (een vlotte afwikkeling van het verkeer heeft de prioriteit) en anderzijds de verblijfsfunctie (de prioriteit ligt bij een uitwisseling van bestemmingsverkeer en langzaam verkeer).

Het categoriseringsplan geeft aan om het wegennet binnen de bebouwde kom geen hogere functie te geven dan Erftoegangsweg A. Dit zijn wegen met een verblijfsfunctie waar het verdelen en verzamelen van verkeer de overhand heeft. In het plangebied betreft dit de Gronausestraat, Enschedestraat, Oldenzaalsestraat en Lutterstraat. De overige wegen in de kern zijn aangemerkt als Erftoegangswegen B, die toegang bieden tot de woonbuurten. Dit betreft ook de Lijsterbesstraat die nabij het plangebied is gelegen.

De gemeente Losser heeft door middel van verschillende maatregelen, zoals fietssuggestiestroken langs de Oldenzaalsestraat en het invoeren van 30 km/uur gebieden (met bijbehorende snelheidsverlagende voorzieningen), reeds invulling gegeven aan enige uitgangspunten uit dit plan.

Het vorenstaande beleid heeft enige raakvlakken met onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is dan ook in de planontwikkeling rekening gehouden.

Onderzoek 3

3.1

Historie Losser

Over de kern Losser wordt reeds gesproken in de negende eeuw, een esnederzetting bestaande uit enkele boerenerven. In de achttiende eeuw bestond het uit een 'voordorp' en een 'achterdorp', gescheiden door de dorpsbeek (arm van de Dinkel). Aan het eind van de negentiende eeuw nam de groei van het dorp een grote vlucht mede ten gevolge van de opkomst van de textielindustrie in Gronau. Mede door het aanleggen van een tramverbinding (vandaag de dag niet meer aanwezig) ontwikkelde Losser zich tot een typisch forensendorp.

Tot 1811 maakte de kern deel uit van het richterambt Oldenzaal. In 1817 werden de marken De Lutte, Beuningen en Berghuizen aan de gemeente Losser toegevoegd (Berghuizen kwam in 1955 weer bij Oldenzaal). Zo is de gemeente Losser ontstaan met als hoofdkern Losser.

De historische invalswegen in de kern Losser zijn de Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, de Enschedesestraat en de Lutterstraat. Zij verbonden Losser met de omringende kernen en de daar aanwezige werkgelegenheid (vroeger vooral textielindustrie). De Gronausestraat vervult van oudsher een belangrijke verkeersfunctie. In 1899 werd begonnen met de aanleg van een tramlijn van Denekamp via Oldenzaal, Losser en Glane naar Gronau. De spoorbaan (eerst tram later trein) liep in het midden van het straatprofiel. Het voormalige tramtracé is nog goed zichtbaar als een groenstrook met bomen tussen de twee rijbanen.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond Losser hoofdzakelijk uit de bebouwing in het komgebied en de bebouwing langs de doorgaande wegen; de Oldenzaalsestraat, Gronausestraat en Enschedesestraat. In de jaren daarna is door middel van wegen in oostelijke en westelijke richting, de huidige bebouwingsstructuur ontstaan, voornamelijk in de vorm van woonbebouwing.

De verkaveling in het gebied wordt gekenmerkt door een groot aantal vormen en richtingen. Dit hangt mede samen met de verschillende perioden waarin bebouwing (wijken) zijn opgericht.

Mede door deze uitbreidingen is de kern uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern (mede gericht op de kleinere kernen in de directe omgeving) met een inwoneraantal van circa 13.120 personen, verdeeld over circa 5.310 woningen (cijfers 2008, Centraal Bureau voor de Statistiek).

3.2

Huidige situatie

Het plangebied omvat een beperkt deel van de kern Losser. In het navolgende wordt aan de hand van de omgeving een beeld gegeven van de huidige locatie. Voor de exacte locatie wordt verwezen naar de plankaart en voor de globale ligging naar het overzichtskaartje. Bij de navolgende beschrijving is de welstandsnota in acht genomen.

Hannekerveldweg en omgeving

| | |
|-------------------------------|---|
| WONEN | <p>In het gebied rond de Hannekerveldweg domineert de woonfunctie. Ondermeer de Bloemenbuurt en het gebied rond de Steenstraat maken deel uit van dit gebied. De bebouwing stamt uit de naoorlogse periode, voornamelijk uit de jaren zestig van de vorige eeuw en bestaat voor het merendeel uit rijenbouw. Daarnaast zijn vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aanwezig langs de doorgaande verbindingen en in een aantal specifieke gebieden; tussen Hannekerveldweg en Sportlaan en tussen de Sportlaan en Gildehauserweg.</p> <p>De Molenstraat en de Hannekerveldweg kenmerken zich daarnaast door de aanwezigheid van woningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw.</p> <p>Ook langs een klein deel van de Lutterstraat is kenmerkende woonbebouwing aanwezig: een rij woningen met een opvallende klokgevel.</p> |
| WERKEN | <p>In het gebied zijn weinig bedrijven aanwezig. Aan de Bernard Leurinkstraat, uitloper van het centrum, is een notariskantoor gevestigd.</p> |
| MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES | <p>Aan de Vicarystraat ligt het woon-zorgcomplex Sint Maartenstede. Daarnaast zijn in de nabijheid van dit complex ook het verpleeghuis Oldenhove, een polikliniek van Medisch Spectrum Twente en een huisartsenpost gevestigd (Lutterstraat).</p> <p>Aan de Bernard Leurinkstraat is voorts een aula aanwezig met enkele parkeerplaatsen.</p> |
| INFRASTRUCTUUR | <p>De Lutterstraat, Hannekerveldweg en Sportlaan vormen de doorgaande verbindingen in de wijk. De twee eerstgenoemde wegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Sportlaan heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ook in het overige deel van dit deelgebied is een 30 km/uur-regime ingesteld.</p> |
| GROEN- EN WATERSTRUC- TUUR | <p>Het groen is in dit deelgebied aanwezig in de vorm groene, open plekken, in veel gevallen voorzien van speelvoorzieningen. Het overige groen bestaat voornamelijk uit tuinaanleg.</p> <p>In dit deelgebied ligt de cultuurhistorische 'Dorpsbleek' (hoek Sportlaan-Gildehauserweg). Dit gebied omvat een aantal sloten met grasvelden eromheen.</p> |

In 2009 is de nieuwbouwlocatie 't Rot gereedgekomen. Het betreft een herstructureringslocatie, waar sloop en nieuwbouw van woningen heeft plaatsgevonden. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van deze herstructureringslocatie.

ONTWIKKELINGEN

3.3

Milieuhygiënische aspecten

3.3.1

Wet Milieubeheer

Milieuzonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke elementen.

INLEIDING

In het algemeen kan worden gesteld dat de huidige situatie niet aan ingrijpende verandering onderhevig is en de nabije aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de nieuwbouw.

ONDERZOEK

3.3.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

INLEIDING

Op 15-11-2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 01-08-2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Op de locatie zal het aantal woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie verminderen. Aangezien dan ook geen sprake is van een toename van de ritproductie per etmaal, heeft het aspect luchtkwaliteit geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.3.3

Geluid

Wegverkeerslawaa i

INLEIDING In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen, 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

ONDERZOEK De Lijsterbesstraat kent een maximum snelheid van 30 km/uur. De meest nabije doorgaande wegen (50 km/uur) liggen op minimaal 200 m afstand. Derhalve is onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig.

3.4

Bodem

INLEIDING Op 1 juli 2008 is het nieuwe Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit nieuwe besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw. Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Voortaan zijn alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk. Een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is daarom noodzakelijk. In het kader van de bouwaanvraag wordt dit aspect meegenomen.

ONDERZOEK

3.5

Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het plangebied valt in het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel.

INLEIDING

Het kader voor de watertoets is het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Voor details wordt verwezen naar deze beleidsdocumenten.

BELEID

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Regge en Dinkel. Het beleid van dit waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan. Hierin spreekt het waterschap de intentie uit om meer aandacht te besteden aan het stedelijk waterbeheer: 'het letterlijk en figuurlijk onder de grond stoppen van het stedelijk water dient verleden tijd te zijn. Problemen in de stad (bijvoorbeeld grondwateroverlast en riooloverstorten) en daarbuiten (bijvoorbeeld piekafvoeren en vissterfte) kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het stedelijk water dient veel meer dan tot nu toe te worden gezien als integraal onderdeel van het hele watersysteem'.

Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. De gegevens hieromtrent zijn opgenomen in de bijlage.

WATERADVIES

3.6

Ecologie

In het kader van de ontwikkeling zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan is ecologisch onderzoek verricht (Advies Natuurwaarden, Realisatie vier woningen Lijsterbesstraat te Losser, BugelHajema Adviseurs, juli 2010). Hieruit komen de navolgende resultaten naar voren.

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor

BESCHERMDE GEBIEDEN

deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

BESCHERMDE SOORTEN

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie hiervoor de bovengenoemde rapportage), worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

UITVOERBAARHEID

Uit het onderzoek naar de effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Uit vorenstaand onderzoek komt naar voren dat er geen sprake is van negatieve effecten op beschermde gebieden. Het plan is derhalve met betrekking tot gebiedsbescherming niet vergunningplichtig. Het is aan het bevoegd gezag om deze visie te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek vijf jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet of een waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving veranderd.

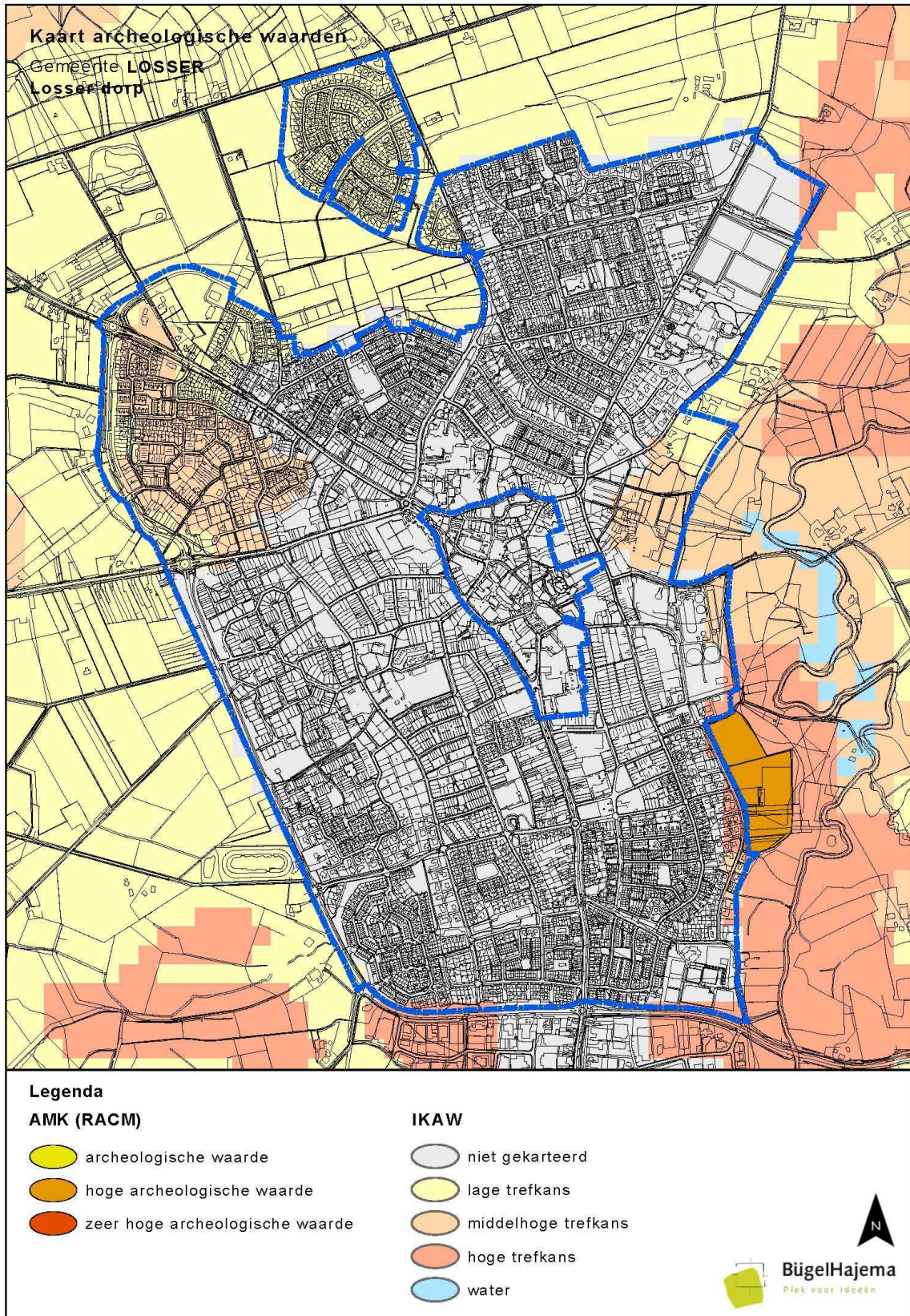
Voor nadere informatie wordt verwezen naar de rapportage die als separate bijlage aan dit plan is toegevoegd.

3.7

Archeologie

INLEIDING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'.



Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag hebben hun beslag gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de in de bodem aanwezige waarden. Hierbij gaat het niet alleen om de bekende terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) staan aangegeven, maar ook om de zones op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De navolgende kaart geeft de archeologische waarden/verwachtingswaarde voor de kern Losser weer.

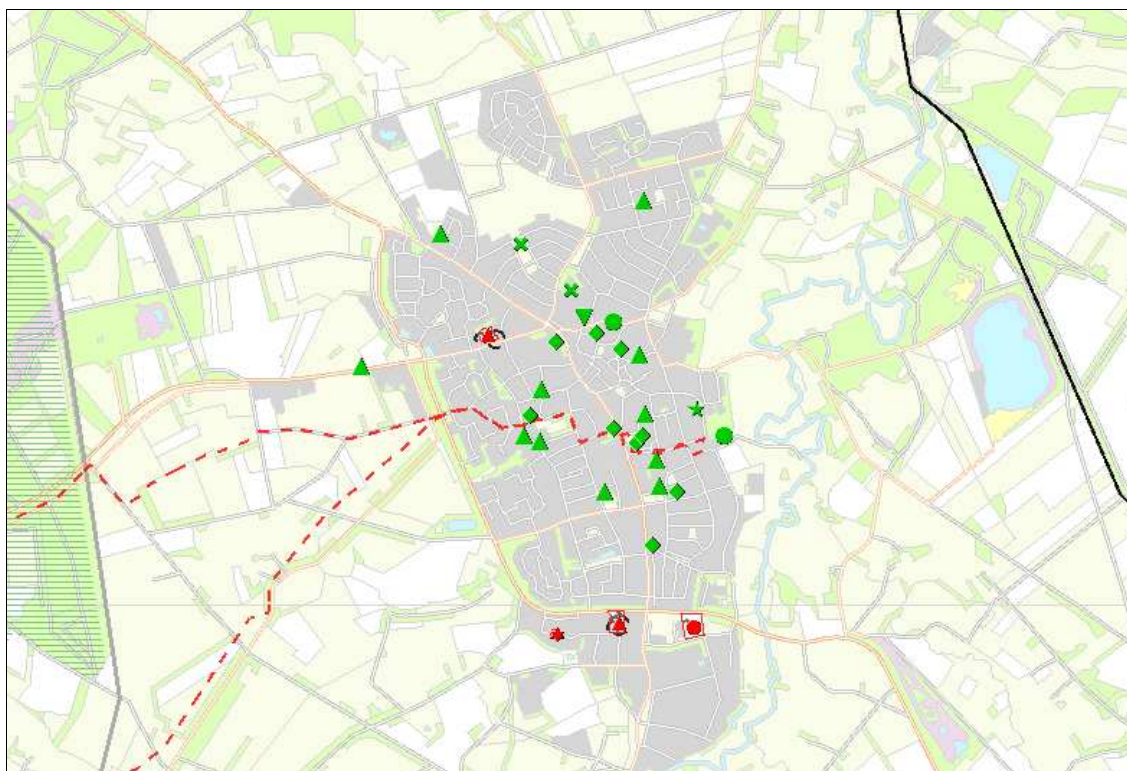
ONDERZOEK

Uit de archeologische kaart blijkt dat het plangebied niet is gekarteerd. Het advies van de provinciaal archeoloog geeft aan dat onderzoek ook niet noodzakelijk is, gezien het feit dat de bodem in het nabije verleden fors is geroerd.

3.8

Externe veiligheid

Om een eerste indruk te krijgen van de aanwezigheid van risicovolle objecten in en nabij het plangebied, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. De hiernavolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



3.8.1

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INLEIDING

Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof. Het besluit geeft afstanden tot kwetsbare bebouwing (grenswaarden) en beperkt kwetsbare bebouwing (richtwaarden).

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de beschikbare 'Handreiking Groepsrisico'.

Het plangebied ligt op ruim 300 m afstand. Daarnaast is sprake van afname van het aantal woningen in het plangebied. Vooral nog wordt nader onderzoek naar belemmeringen dan ook niet nodig geacht.

ONDERZOEK

Aan de zuidzijde van het dorp ligt industrieterrein de Pol. Op dit industrieterrein zijn ook enkele risicovolle bedrijven aanwezig:

- Broekhoekweg: lpg-tankstation (werkingsfeer Bevi);
- Industriestraat: Vuurwerkopslag;
- Nijverheidstraat: opslagpunt gevaarlijke stoffen (werkingsfeer Bevi).

Het plangebied ligt op minimaal 1.000 m afstand ten opzichte van het plangebied. Derhalve wordt nader onderzoek naar belemmeringen dan ook niet nodig geacht.

3.8.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006 - 2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

ONDERZOEK Op verdere afstand van het plangebied liggen enkele provinciale wegen, te weten: N734, N731 en N732. Geen van deze routes levert een belemmering op voor het plangebied met oog op het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico.

Daarnaast ligt op circa 3,5 km ten noorden van het plangebied de snelweg A1 en de spoorlijn Hengelo - Bad Bentheim. Over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, maar vanwege de grote afstand tot het plangebied zijn geen belemmeringen aanwezig.

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig in/nabij het plangebied.

3.8.3

Buisleidingen

INLEIDING Op aardgastransportleidingen is thans de regelgeving uit de Circulaire 'Transport langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) van toepassing. In deze regelgeving wordt uitgegaan van bebouwings- en toetsingsafstanden. Het streven is bij de realisatie van woonbebouwing en overige objecten de toetsingsafstanden aan te houden. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot het aanhouden van een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. Hierbij dient echter ten minste te worden voldaan aan de geldende bebouwingsafstanden (waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht).

Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. Wel dient met deze aspecten rekening te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt in de nieuwe, op handen zijnde wetgeving

aangegeven dat voor leidingen een zakelijkrecht zone geldt van 5 m (vergelijkbaar met de bebouwingsafstand uit de Circulaire 1984).

Uit de risicokaart blijkt dat in Losser twee aardgastransportleidingen liggen. Beide leidingen zijn in beheer van Gasunie.

ONDERZOEK

Het betreft de leiding N-582-51-KR-010 (druk bedraagt 40 Bar en de diameter 6 inch) en de leiding N-528-84-KR-011 (druk bedraagt 40 Bar en de diameter 4 inch). Beide leidingen hebben een bebouwingsafstand van 4 m en een toetsingsafstand van 20 m.

Met oog op de nieuwe wetgeving komt naar voren dat geen van de leidingen een plaatsgebonden risicocontour heeft. De 1%-letaliteitsgrens (invloedsgebied groepsrisico) bedraagt bij leiding N-582-51-KR-010 70 m en voor leiding N-528-84-KR-011 geldt een afstand van 45 m.

Het plangebied ligt op verdere afstand van deze buisleidingen.

Planbeschrijving

4

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de in het plangebied voorkomende functies (zie hoofdstuk 3) in het voorliggende plan worden geregeld. Over het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor de keuze voor de verschillende bestemmingen. Met het voorliggende plan wordt geprobeerd voor de huidige situatie kaders te bieden voor het behoud van een goed woonklimaat.

In dit hoofdstuk wordt in het kort de verschillende bestemmingen in het plangebied beschreven.

Het betreft de woon- en tuinbestemming. In de bestemming Wonen is ruimte voor de bouw van vier dubbele woningen. In de bestemming wordt dit geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie' en het bouwvlak. In de bestemming Tuin mogen alleen gebouwen, geen gebouwen zijnde, erkers, ingangspartijen, luifels en balkons worden gerealiseerd. De afmetingen hiervan zijn vastgelegd.

Voor een aanvullende gedetailleerde beschrijving wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 5 (toelichting op de regels) en naar de regels.

Toelichting op de regels

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten en de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Opzet van de regels

Het voorliggende bestemmingsplan is erop gericht om nieuwbouw van vier woningen (twee aaneen) mogelijk te maken op een perceel waar nu rijen woningen zijn toegestaan van minimaal drie en maximaal zes woningen aaneen. Inhoudelijk wordt zoveel mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 't Rot, omdat het plangebied daaraan grenst.

De regels bevatten een bestemmingsomschrijving die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. De bestemmingsregels geven inhoud aan de in de verbeelding aangegeven bestemmingen. Zij geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er kan of mag worden gebouwd. Bij de opzet van de regels is geprobeerd het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat ook daadwerkelijk noodzakelijk is.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijvingen van de in de verbeelding aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen zijn vermeld in hoofdstuk 2. Per bestemming worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 gaat in op de regels die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiksregels en de algemene ontheffingsregels.

Hoofdstuk 4 ten slotte bevat het overgangsrecht en de slotregels.

5.3

Nadere toelichting van de regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen zijn standaardbepalingen conform de SVBP 2008.

Ten aanzien van de begrippen 'hoofdgebouw' en 'bijgebouw' kan worden vermeld, dat functionele ondergeschiktheid niet is vereist. Dit betekent dat een bijgebouw in beginsel zowel als hobbyruimte, garage of berging kan worden gebruikt. De definities van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw zijn afgestemd op de begrippen die voortvloeien uit het Besluit bouwvergunning-vrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

N.B. anticiperen op Bor?

Wijze van meten (artikel 2)

De bepalingen ten aanzien van de wijze van meten zijn standaard bepalingen conform de SVBP 2008.

Aan de standaardbepalingen is een zinsnede toegevoegd over ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes en dergelijke.

Tuin (artikel 3)

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

Wonen (artikel 4)

Deze bestemming heeft betrekking op de nieuw te realiseren woningen, ter vervanging van de bestaande woningen. Daarom is gebruikgemaakt van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie'. De nieuw te bouwen woningen zijn halfvrijstaand. Bepaald is dat de woningen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd. De toegestane goothoogte van de woningen is in de verbeelding aangeduid.

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

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, ook bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

Met het oog op het vervallen van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 is bepaald dat het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. Ook is geregeld dat een gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning niet is toegestaan.

Algemene ontheffingsbevoegdheid (artikel 7)

In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel na een belangenafweging. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel in de verbeelding aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Overgangsrecht (artikel 8)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de terinzagelegging, dan wel waarvoor bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is in beginsel onder het overgangsrecht geplaatst.

Het gebruik of het laten gebruiken van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Het overgangsrecht is overigens niet van toepassing indien sprake is van gebruik of bebouwing 'strijdig' met het voorheen geldende plan.

Slotregel (artikel 9)

In de slotregel wordt aangegeven wat de officiële benaming is van het bestemmingsplan.

5.4

Handhaving en handhaafbaarheid

De gebruiks- en bouwmogelijkheden van de in het plangebied begrepen gronden zijn zo duidelijk en begrijpelijk mogelijk in de regels geformuleerd, zodat belanghebbenden precies (kunnen) weten wat wel en wat niet is toegestaan.

U i t v o e r b a a r h e i d



Met de initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin de kosten voor ontwikkeling geborgd zijn. Daarnaast is tevens een planschade overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

P.m.

Inspraak en overleg 7

De resultaten van inspraak en overleg worden te zijner tijd aan dit hoofdstuk gevoegd.

B i j l a g e n



Code: 20100630-5-2034

Datum: 2010-06-30

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van het waterschap Regge en Dinkel. Voor algemene informatie over de watertoets van Regge en Dinkel kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.wrd.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0546-832525. U kunt ook een email sturen naar info@wrd.nl. Uit deze toets volgt de **korte procedure**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Uw gegevens:

Naam van het project: "realisatie vier woningen aan de Lijsterbesstraat te Losser"

Omschrijving van het plan:

bestemmingsplan voor de realisatie van vier woningen (twee twee-onder-een-kapwoningen) aan de Lijsterbesstraat te Losser.

Locatiegegevens:

Straat: Lijsterbesstraat 29-39

Postcode: 7581

Kadastraal: 9185 - 9190

Oppervlakte plangebied: 1031

Is het plan eerder ingezonden: ja

Naam aanvrager: Marissa Plantenga

Organisatie: BugelHajema Adviseurs

e-mailadres aanvrager: projectsecretaresse@bugelhajema.nl

Adres aanvrager: Postbus 274

9400 AG

Assen

Gegevens gemeente:

Plan ligt in gemeente: Losser

Contactpersoon bij gemeente: de heer H. Snippert

Telefoonnummer contactpersoon: 053-5377473

e-mailadres contactpersoon: gemeente@losser.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Losser

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van 10cm of meer tot gevolg?

nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de korte procedure

Wat is de toename of afname van het verharde oppervlak in m²?

1043

Ligt het plan in een intrekgebied van de drinkwaterwinning?

nee

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats?

nee

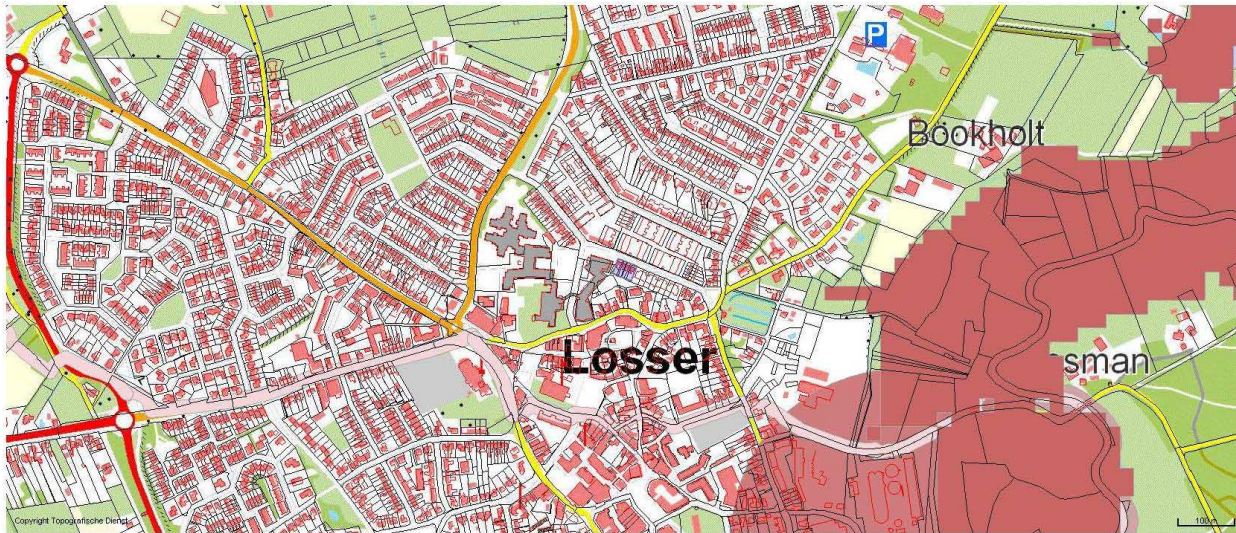
Gaat er grondwater onttrokken worden in het plan (tijdelijk of permanent)?

nee

Opmerkingen bij het plan

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.



© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.



Code: 20100630-5-2034

Datum: 2010-06-30

Geachte heer/mevrouw Marissa Plantenga,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan realisatie vier woningen aan de Lijsterbesstraat te Losser.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21^e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal

Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via *(de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja)*:

- een gemengd stelsel
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilteerd
ja
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.