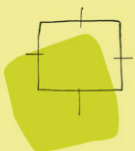


Bestemmingsplan Losser

Gemeente Losser



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Losser

VOORONTWERP

Inhoud

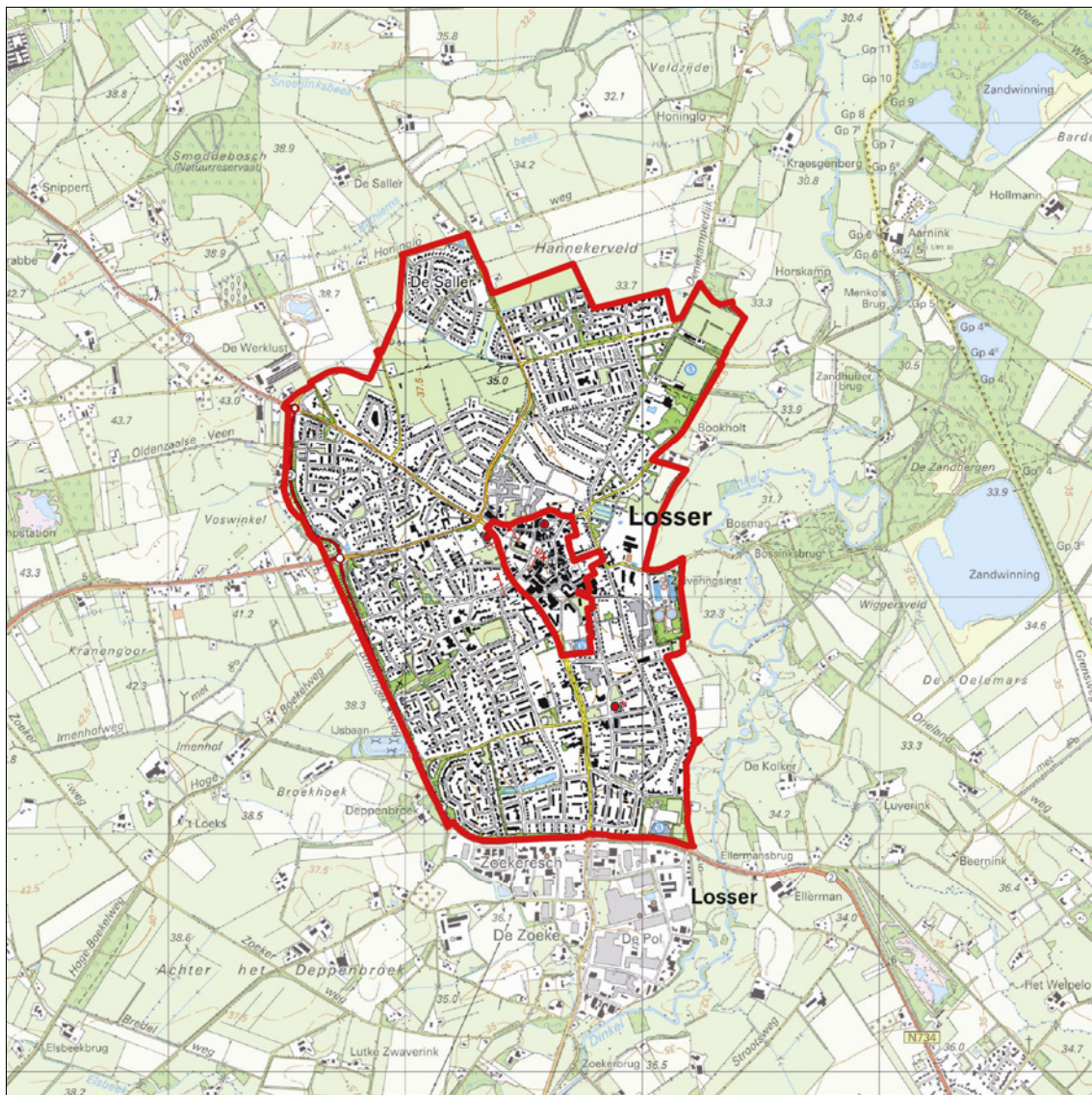
Toelichting
Regels
Verbeelding

16 december 2011
Projectnummer 136.00.02.48.00



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 plangebied	15
3.2	Huidige situatie	16
3.2.1	Bebouwing langs de doorgaande wegen	16
3.2.2	Gebied rond de Scholtinkstraat	17
3.2.3	Gebied rond de Hannekerveldweg	18
3.2.4	Gebied Veldzijde	19
3.2.5	Gebied Imenhof en Hofkamp	20
3.2.6	Gebied Saller en Voswinkel	21
3.3	Milieuhygiënische aspecten	22
3.3.1	Wet milieubeheer	22
3.3.2	Geluid	23
3.3.3	Bodem	24
3.4	Water	25
3.5	Ecologie	25
3.6	Archeologie	26
3.7	Externe veiligheid	29
3.7.1	Inrichtingen	29
3.7.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	30
3.7.3	Buisleidingen	31
4	Planbeschrijving	33
5	Toelichting op de regels	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Opzet van de regels	36
5.3	Nadere toelichting van de regels	36
5.4	Handhaving en handhaafbaarheid	41
6	Uitvoerbaarheid	43
7	Inspraak en overleg	45

Inleiding



Om een aantal redenen, zoals een eenduidige systematiek, de vermindering van het aantal bestemmingsplannen en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), heeft de gemeente Losser besloten bestemmingsplannen in haar gemeente te actualiseren. Het voorliggende plan voor het dorp Losser is hier één van.

AANLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan wordt beschouwd als een herzieningsplan met een overwegend consoliderend karakter. Dit betekent dat met de toekenning van een bestemming zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de huidige functie van de panden.

Het voorliggende bestemmingsplan beslaat vrijwel de gehele bebouwde kom, met uitzondering van het zuidelijk gelegen industrieterrein De Pol, het centrum, lintbebouwing aan de Enschedesestraat en de ontwikkellocatie 't Zijland. Ruw genomen, scheiden wegen het plangebied van het buitengebied (onder andere Gildehauserweg, Scholtinkstraat/Wilgenkamp, Overdinkelsestraat, Broekhoekweg en Voswinkelweg).

SITUERING PLANGEBIED

De overzichtskaart en de verbeelding geven de exacte begrenzing van het plangebied weer.

Met het nieuwe bestemmingsplan voor het dorp Losser worden de bestaande plannen die betrekking hebben op het plangebied geactualiseerd. Het betreft de navolgende bestemmingsplannen.

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLAN

- Losser dorp;
- Partiële herziening 't Rot;
- Losser Kom 1983 (gedeeltelijk);
- De Saller;
- De Saller 2009;
- Imenhof 1999;
- Voswinkel;
- Plan in onderdelen Losser;
- Partiële herziening Zuivelfabriek.

Het bestemmingsplan Losser dorp bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding;
- regels.

DE BIJ HET PLAN BEHO-
RENDE STUKKEN

Op 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 de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving zijn opgenomen.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 komt het relevante provinciale en gemeentelijke beleid aan bod. Hoofdstuk 3, het hoofdstuk onderzoek, geeft allereerst een beschrijving van de historie en de huidige situatie van het plangebied. Daarnaast komen in dit hoofdstuk ook de verschillende onderzoeksaspecten aan bod. Het betreft de onderwerpen Wet milieubeheer (milieuzonering en luchtkwaliteit), geluid, bodem, water, ecologie, archeologie en externe veiligheid. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de planbeschrijving. Deze wordt vervolgens nader verwoord in de juridische toelichting op de regels. Tot slot komen in de laatste hoofdstukken de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 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 het 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 'overal' 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. Nieuwbouw is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

De provincie beschouwt haar cultureel erfgoed als een belangrijke drager voor de identiteit van Overijssel. De uitdaging ligt in het behouden van cultuurhistorische waarden door ze te verbinden met actuele en toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen.

In steden en dorpen gaat het daarbij onder andere om archeologisch erfgoed en om gebouwde monumenten en in bijzondere gevallen om beschermde stads- en dorpsgezichten.

Ten slotte zijn de omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening voorzien van kaartmateriaal. Hierop staan ook thema's die betrekking hebben op het plangebied.

Het westelijke deel van het plangebied valt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. In dit gebied is koude-warmteopslag (vorm van duurzame energie) niet toegestaan. Ook is de aanduiding 'intrekgebied met stedelijke functies' van toepassing op het westelijke deel van het plangebied.

In het plangebied komt voor een klein deel de aanduiding 'archeologisch gebied' voor. Eveneens is op kleine delen van het plangebied de aanduiding 'archeologisch gebied (es)' van toepassing.

Het oostelijke deel van het plangebied heeft daarnaast een hoge verwachtingswaarde op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

In de provinciale omgevingsverordening zijn met betrekking tot deze gebieden regels gesteld die onder meer verbodsbepalingen bevatten. De bepalingen uit de omgevingsverordening zijn integraal opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan.

2.2

Gemeentelijk beleid

Woonvisie

In 2008 is een woonvisie voor de gemeente Losser vastgesteld.

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 het dorp 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 Muchteweg ligt daarnaast een moerasachtig gebied met bomen en nabij de Kophofsweg liggen de bleekvelden.

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

- structurele 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, Enschedesestraat, Oldenzaalsestraat en Lutterstraat. De overige wegen in de kern zijn aangemerkt als Erftoegangswegen B, die toegang bieden tot de woonbuurten.

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.

Voorzover er in het hiervoor beschreven beleid sprake is van concrete uitgangspunten die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zijn deze in het onderhavige plan verwerkt.

Onderzoek 3

3.1

Historie plangebied

Over de kern Losser wordt reeds gesproken in de negende eeuw; een esnederzetting bestaande uit enkele boerenerven. In de achttiende eeuw bestond de kern Losser uit een 'voordorp' en een 'achterdorp', gescheiden door de dorpsbeek (arm van de Dinkel). 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) is 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).

In het plangebied liggen verscheidene monumenten, zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten.

Het bleekwachtershuisje met de bleek (hoek Gilderhauseweg-Sportlaan) en een natuurstenen grenspaal (in de wijk Voswinkel) zijn aangemerkt als rijksmonument. Deze genieten op grond van de Monumentenwet 1988 een wettelijke bescherming en zijn derhalve in het voorliggende bestemmingsplan niet voorzien van een passende regeling. In het plangebied liggen daarnaast de navolgende gemeentelijke monumenten:

- Enschedesestraat 19 (woonhuis uit 1914 met cultuurhistorische en architectonische waarden);
- Gronausestraat 2-4 (rooms-katholieke kerk 'Maria Geboorte' uit 1901-1902 met cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden);
- Gronausestraat 72 (woonhuis uit 1934-1935 met cultuurhistorische en architectonische waarden);
- Gronausestraat 166-168 (dubbel woonhuis begin twintigste eeuw met cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden).

Tevens ligt aan de Broekhoekweg (westzijde plangebied) een karakteristieke Mariakapel.

De vorengenoemde bebouwing is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' en heeft een passende regeling gekregen.

3.2

Huidige situatie

Het plangebied omvat een groot deel van de kern Losser. In het navolgende wordt aan de hand van een gebiedsindeling (onder meer gevormd aan de hand van de Welstandsnota) een beeld gegeven van de huidige situatie van de kern.

3.2.1

Bebouwing langs de doorgaande wegen

Dit gebied omvat de bebouwing langs de doorgaande wegen Oldenzaalsestraat, Enschedesestraat en Gronausestraat. Deze wegen zijn van oudsher de verbindingswegen van Losser met de omliggende (grote) kernen.

WONEN De bebouwing langs de doorgaande wegen wordt onder meer gevormd door woonbebouwing. De oorspronkelijk lintbebouwing van begin twintigste eeuw is nog op enkele plekken in het lint te herkennen. Ook de karakteristieke jaren dertig woningen manifesteren zich nog op enkele plaatsen in het lint. Door nieuwbouw en functieveranderingen stamt ook veel bebouwing uit latere tijden.

De bebouwing is aanwezig in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, maar ook rijenbouw. Vanwege de aanwezige functiemenging in het gebied met voornamelijk bedrijvigheid komen in dit gebied betrekkelijk veel bedrijfs- c.q. bovenwoningen voor.

Naast de woonfunctie domineert de werkfunctie in dit deelgebied. Door de directe aanwezigheid van woonbebouwing bestaat deze bedrijvigheid voornamelijk uit categorie 1- en 2-bedrijven (bedrijvenlijst).

Ten aanzien van dit onderwerp springen enkele aanwezige bedrijven in het oog: twee tankstations en een taxi-/busbedrijf.

WERKEN

Behalve een kerk met begraafplaats en een buitenschoolse opvang bevat dit deelgebied geen maatschappelijke functies.

MAATSCHAPPELIJKE
FUNCTIES

De doorgaande wegen Enschedesestraat, Oldenzaalsestraat en Gronausestraat (Erfttoegangswegen A) kennen alle een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op deze wegen monden de wijkontsluitingswegen uit, hetgeen de functie 'verdelen en verzamelen' extra benadrukt.

INFRASTRUCTUUR

Het groen in het gebied langs de doorgaande wegen kenmerkt zich voornamelijk door tuinaanleg. In de bebouwingslinten komen weinig tot geen groene, open plekken voor (een voorbeeld is het grasveld nabij de Martinuskerk).

Een karakteristiek element in dit deelgebied is de groene middenberm van de Gronausestraat, voornamelijk bestaand uit boomaanplant. Deze groene middenberm is een overblijfsel van het vroegere treintracé.

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR

Op het voormalige terrein van de Melkfabriek is in 2008 het nieuwbouwplan 'de Zuivelfabriek' afgerond. Het bestemmingsplan voor deze locatie is integraal opgenomen in het voorliggende actualisatieplan.

Daarnaast ligt tussen de Dr. Frederiksstraat en de Maria Geboortekerk momenteel een braakliggend terrein. Het voornemen bestaat om op deze locatie nieuwbouw te plegen in de vorm van een appartementsgebouw. Een concreet bouwplan is hiervoor reeds aanwezig en momenteel loopt een planologische procedure ter realisatie van het planvoornemen..

ONTWIKKELINGEN

3.2.2

Gebied rond de Scholtinkstraat

De woonfunctie staat centraal in het gebied rond de Scholtinkstraat. De bebouwing in dit deelgebied dateert voornamelijk uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. De bebouwing in dit deelgebied is divers; naast vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn ook rijenbouw en duplexwoningen aanwezig. De mix aan woonmilieus wordt mede gevormd door de aanwezigheid van zowel koop- als huurwoningen.

Niet alle woningen dateren uit de jaren vijftig en zestig. Uitzonderingen worden onder andere gevormd door een aantal vrijstaande woningen op de hoek Scholtinkstraat/Smalmaatstraat en nieuwbouw (appartementen en ouderenwoningen) tussen de Smitsbreeweg en Wilgenkamp.

Langs de randen van de wijk, grenzend aan het buitengebied, bevinden zich daarnaast vrijstaande bungalows en villa's op ruime kavels. Deze bebouwing dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw.

WONEN

WERKEN	<p>Werkfuncties zijn in clusters aanwezig aan de Arendstraat (deel tussen de Groausestraat en Kloppenstraat) en deels aan de Kloppenstraat. Het betreft hoofdzakelijk detailhandel (onder meer een slagerij, vishandel, kapper en bloemenwinkel).</p> <p>Aan de Smitsbreeweg, op de grens met het buitengebied, is daarnaast een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Tot slot zijn verspreid door het gebied enkele bedrijven aan huis (onder andere fysiotherapeut) en opslag/bedrijfshallen aanwezig.</p>
MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES	<p>In het deelgebied liggen twee scholen; aan de Oranjestraat een school voor het voortgezet onderwijs en aan de Sperwerstraat een basisschool. Daarnaast is in de Arendstraat een apotheek gevestigd. Ten slotte is in dit gebiedsdeel een kerk (rooms-katholiek) aanwezig.</p>
RECREATIE	<p>Voor het overige ligt in het zuidoostelijke deel van dit gebied een sportpark met een overdekte tennishal en tennisbanen. Ook is aan de Smitsbreeweg een fitnesscentrum gevestigd en is net buiten het bebouwde gebied (in het verlengde van de Smitsbreeweg) het clubgebouw van de scouting gevestigd.</p>
INFRASTRUCTUUR	<p>Het gebied rond de Scholtinkstraat heeft in hoofdzaak een rechthoekig stratenpatroon, onderverdeeld in hoofdstraten (breder) en zijstraten. De straatprofielen zijn vrij nauw en er wordt in de straten geparkeerd. Ook zijn langs de straten trottoirs aanwezig.</p> <p>De Scholtinkstraat en zijn zijstraten hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur.</p>
GROEN- EN WATERSTRUC- TUUR	<p>Groen is in dit deelgebied aanwezig in de vorm van pleintjes tussen de woningen, in veel gevallen voorzien van speelvoorzieningen. Het overige groen bestaat voornamelijk uit tuinaanleg.</p>

3.2.3

Gebied rond de Hannekerveldweg

WONEN	<p>Ook in het gebied rond de Hannekerveldweg domineert de woonfunctie. Onder meer 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 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 de Hannekerveldweg en Sportlaan en tussen de Sportlaan en Gildehauserweg. De Molenstraat en de Hannekerveldweg kenmerken zich daarnaast door de aanwezigheid van jaren dertig woningen. 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>

Aan de Vicarystraat ligt het woon-zorgcomplex Sint Maarten-stede. Daarnaast zijn in de nabijheid van dit complex ook het verpleeghuis Oldenhove, een polikliniek van Medisch Spectrum Twente en een huisartsenpost gevestigd (Lutterstraat).

MAATSCHAPPELIJKE
FUNCTIES

Aan de Bernard Leurinkstraat is voorts een aula aanwezig met enkele parkeerplaatsen.

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.

INFRASTRUCTUUR

Het groen is in dit deelgebied aanwezig in de vorm van groene, open plekken, in veel gevallen voorzien van speelvoorzieningen. Het overige groen bestaat voornamelijk uit tuinaanleg.

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR

In dit deelgebied ligt de cultuurhistorische Dorpsbleek (hoek Sportlaan-Gildehauserweg). Dit gebied omvat een aantal sloten met grasvelden eromheen.

In 2009 is de nieuwbouwlocatie 't Rot gereedgekomen. Het betreft een herstructureringslocatie, waar sloop en nieuwbouw van woningen heeft plaatsgevonden. In het voorliggende bestemmingsplan is dit plan integraal opgenomen. Tot slot is in dit gebied een aantal nieuwbouwprojecten aanwezig (sloop en herbouw van woningen) waarvoor reeds omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn afgegeven.

ONTWIKKELINGEN

3.2.4

Gebied Veldzijde

Het gebied de Veldzijde ligt aan de noordoostzijde van de kern Losser en vormt de grens met het buitengebied.

WONEN

De bebouwing bestaat ook in dit deelgebied uit woonbebouwing. De woonbebouwing is hoofdzakelijk opgericht in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Aan de oostzijde van de wijk is een menging van bebouwing aanwezig; van rijenbouw tot vrijstaande woningen. Daarbij liggen op de grens met het buitengebied enkele vrijstaande woningen. Het middendeel van de wijk bestaat voornamelijk uit rijenbouw, met verspreid twee-onder-een-kapwoningen. Het westelijke deel ten slotte bestaat uit zowel twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen.

Langs de doorgaande weg door het plangebied, de Denekamperdijk, liggen ook vrijstaande woningen.

Aan de Sportlaan bevindt zich het openluchtmuseum Erve Kraesgenberg, een verzameling van gereconstrueerde Twentse boerderijen en schuren. Tevens is aan de oostzijde van dit gebied een sportpark aanwezig met enkele voetbal-

RECREATIE

velden en kantines, een overdekt zwembad en een tennispark. Ook ligt hier het openluchttheater.

MAATSCHAPPELIJKE
FUNCTIE

Te midden van deze wijk ligt basisschool de Veldzijde.

INFRASTRUCTUUR

De Denekamperdijk doorkruist het deelgebied van oost naar west. Deze weg is onlangs ingericht als een 30 km/uur-weg. Deze maximumsnelheid geldt ook voor de overige wegen, de buurtontsluitingswegen, die hierop uitmonden.

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR

Door de aansluiting met het buitengebied vormt het groen een belangrijk uitgangspunt in dit deelgebied, voornamelijk aan de noordkant van het gebied. Dit deel kenmerkt zich door een groene opzet; bomenrijen langs de noordrand en tal van groene open plekken.

Door de opbouw van sommige delen van de wijk zijn pleintjes ontstaan met een groene opzet. Binnen deze groenelementen komen ook speelvoorzieningen voor. Ook de bomenrij langs de Denekamperdijk is een kenmerkende groenstructuur.

3.2.5

Gebied Imenhof en Hofkamp

WONEN

Dit deelgebied omvat het gehele westelijke deel van het plangebied; grofweg gelegen tussen de Enschedesestraat-Gronausestraat-Broekhoekweg.

De bebouwing in dit deelgebied beslaat verschillende perioden van eind jaren zestig tot en met het eind van de jaren tachtig vorige eeuw.

In het deelgebied is een menging van woningtypes aanwezig: rijtjeswoningen, (geschakelde) halfvrijstaande woningen, maar ook vrijstaande bungalows en villa's. De laatste twee komen vooral voor langs de randen van de wijk. Behalve de vrijstaande woningen, zijn de woningen meestal in series gebouwd waardoor per straat(deel) een zekere eenheid bestaat.

WERKEN

Ook in dit deelgebied heeft het wonen de overhand. Naast enkele bedrijven aan huis komt hier slechts één enkel bedrijf voor aan de Dr. Frederiksstraat.

MAATSCHAPPELIJKE
FUNCTIES

Tussen de Muchteweg en de Jan Jansstraat is een clustering van maatschappelijke functies aanwezig. Van noord naar zuid betreft het de volgende functies.

- Sociaal-cultureel centrum De Muchte;
- Peuterspeelzaal Roezemoes;
- Muziekschool De Sleutel;
- Gymnastieklokaal De Vlasakker;
- Activiteitencentrum;
- Basisscholen De Marke en Imenhof;
- Voormalig TAR-veld.

Daarnaast ligt op de hoek van de Muchteweg/Hogeweg het politiebureau van Lossers. Ook ligt aan de Hogeweg basisschool De Basis.

Verder zijn aan de Dr. Frederiksstraat ook enige maatschappelijke functies gevestigd. Het betreft een fysiotherapeut, een ehbo-gebouw en een gebouw van de muziekvereniging.

Op de hoek van de Dr. Staringstraat-Hogeweg ligt het geologisch monument 'de Starinkgroeve'. Deze groeve beschikt over een 'open' zandsteenlaag uit de onder-krijtperiode. Dit zandsteen bevat vele fossielen. Deze groeve is op enkele momenten per jaar opengesteld voor publiek.

RECREATIE

In het gebied Imenhof en Hofkamp wordt de doorgaande verbinding gevormd door de (oost-west gelegen) Nitertweg-Dr. Staringweg. Daarnaast vormen de Hogeweg en Markeweg de belangrijkste noord-zuidverbindingen. De buurtontsluitingswegen sluiten aan op deze wegen.

INFRASTRUCTUUR

Op het gebied van water is langs de Oude Muchteweg een moerasachtig gebied met bomen aanwezig. Ook liggen langs de weg Markedal twee vijvers op de plaats waar een ondergrondse watergang bovengronds komt.

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR

3.2.6

Gebied Saller en Voswinkel

De wijken De Saller en Voswinkel zijn de meest recente uitbreidingswijken van de kern Losser. Deze wijken zijn in de jaren negentig van de vorige eeuw gerealiseerd.

WONEN

In de wijk Voswinkel is een mengeling aan woningen aanwezig. Het betreft hoofdzakelijk twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, met een mix van stijlen. Aan het Bakkerskamp en het Lukens zijn enkele rijtjeswoningen aanwezig. Tussen de Voswinkel en De Saller ligt de Keizerskroon. Deze locatie is in 2002 gerealiseerd. De locatie bestaat naast enkele vrijstaande woningen voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen.

De Saller kenmerkt zich eveneens door een verscheidenheid in bouwstijlen en bebouwing. In de wijk zijn naast vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen ook op enkele plaatsen rijtjeswoningen aanwezig.

Beide wijken worden gedomineerd door woonbebouwing. Bedrijvigheid is hier niet aanwezig.

WERKEN

Te midden van locatie Keizerskroon ligt basisschool de Saller.

VOORZIENINGEN

De wegen in het deelgebied hebben overwegend een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het betreft de buurtontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen. De wijkontsluitingswegen (onder andere Allemansweg) monden uit op de grotere wegen, te weten Oldenzaalsestraat, Enschedesestraat en Lutterstraat. De buurt Keizerskroon is te bereiken via een afslag aan de Oldenzaalsestraat. De Saller is via twee wegen toegankelijk, de Wolshagen en Weemselo. Daarnaast is in deze wijk, waar mogelijk, een scheiding aangebracht tussen het autoverkeer en langzaam verkeer.

INFRASTRUCTUUR

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR

Het groen vormt een belangrijk uitgangspunt in de wijkopbouw van dit deelgebied. Door de aansluiting met het buitengebied hebben voornamelijk De Saller en Keizerskroon een open opzet met aan de randen groenelementen. De wijk Voswinkel kenmerkt zich ook door een groene opzet, eveneens door de groene randen en open, groene plekken.

Rondom De Saller en Keizerskroon liggen watergangen voor de berging en afvoer van afgekoppelde verharde oppervlakken.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

In de wijk De Saller 2009 is voorzien in de gefaseerde bouw van circa 300 woningen. Dit gebied wordt begrensd door de huidige woonbebouwing in de wijk De Saller, de Lutterstraat, de Irisstraat en de Hooimaatweg. Omdat dit bestemmingsplan inmiddels is vastgesteld, is deze nieuwe ontwikkeling meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan voor Losser kern.

3.3

Milieuhygiënische aspecten

3.3.1

Wet milieubeheer

Milieuzonering

INLEIDING

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.

ONDERZOEK

In het algemeen kan worden gesteld dat de huidige situatie niet aan verandering onderhevig is en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de herziening (er treden geen veranderingen op in de huidige situatie). Wanneer in het kader van het bestemmingsplan milieugevoelige bebouwing en/of milieuhinderlijke bebouwing worden opgericht, dient een toets plaats te vinden aan de milieuzonering van de aanwezige bedrijvigheid.

Luchtkwaliteit

INLEIDING

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).

NSL/NIBM

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

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 ont-

wikkelingen 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. Het NSL is op 1 augustus 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.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt die een toename van de ritproductie per etmaal met zich meebrengen, heeft het aspect luchtkwaliteit geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan. Wanneer in het kader van het plan ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, dient een toets aan het onderwerp luchtkwaliteit te worden verricht.

ONDERZOEK

3.3.2

Geluid

Wegverkeerslawaaï

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 weg 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.

INLEIDING

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

ONDERZOEK Het betreft een conserverend plan waarbinnen niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wanneer in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarbij geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht (onder andere middels wijzigings- en ontheffingsregels), dient een geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden.

Industrielawaai

Momenteel is de gemeente bezig met het laten herberekenen van de geluidzone rond industrieterrein De Pol (gezoneerd industrieterrein). De resultaten van de berekening van de zone worden te zijner tijd opgenomen in dit bestemmingsplan.

Luchtverkeerslawaai

In de nabijheid van Losser, op circa 6,5 km ten westen van het plangebied, ligt vliegbasis Twente. Vliegbasis Twente is in de huidige situatie niet meer in gebruik als militaire luchthaven. Op dit moment zijn voor een nieuwe invulling van het gebied ontwikkelingen gaande die nog niet volledig zijn uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige zonering van de vliegbasis. Gebleken is dat het plangebied niet binnen de geluidzones van het vliegveld ligt en zodoende ten aanzien van deze functie geen belemmeringen aanwezig zijn.

3 . 3 . 3

B o d e m

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.

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

3.4

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 beheergebied 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”.

De resultaten van het overleg met het Waterschap Regge en Dinkel worden te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd.

WATERADVIES

3.5

Ecologie

In 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van drie typen gebieden:

- de Natura 2000-gebieden;
- de beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

Het Natura 2000-netwerk bestaat de Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Vooralsnog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden onder Natura 2000, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn. Wanneer door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in of in de nabijheid van de vorengenoemde drie typen (beschermde) gebieden schade kan optreden, is nader onderzoek noodzakelijk.

INLEIDING

Naast de Natuurbeschermingswet 1998 speelt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur een belangrijke rol binnen de gebiedsbescherming. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). De Ecologische Hoofdstructuur moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit waarborgen. Het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur is derhalve aan voorwaarden verbonden.

De ecologische verbindingen zijn essentiële onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toenemen. Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen. Een onderdeel van deze verbindingen zijn de robuuste verbindingen. Deze gebieden moeten echter nog worden begrensd, waardoor zij op dit moment nog geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur uitmaken.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden vaste broed-, rust- en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Wat betreft bestemmingsplannen zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

ONDERZOEK Het plangebied wordt omgeven door natuurwaarden. De oostzijde van de kern grenst aan het Natura 2000-gebied Dinkelland (tevens aangemerkt als Provinciale Ecologische Hoofdstructuur). Het Natura 2000-gebied Dinkelland bestaat uit het beekdal van de Dinkel met een aantal zijbeken. Landschappelijk is het een gaaf beekdal, gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen.

CONCLUSIE Onderhavig plan is een conserverend bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen bij recht uitbreidingsmogelijkheden zijn (onder andere bijgebouwen). Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is het aan de initiatiefnemer om vast te stellen of er geen overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden. Bij overige ruimtelijke ingrepen die in het kader van dit bestemmingsplan worden gepleegd, onder andere nieuwbouw, dient ook een toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van ecologie te worden verricht.

3.6

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.

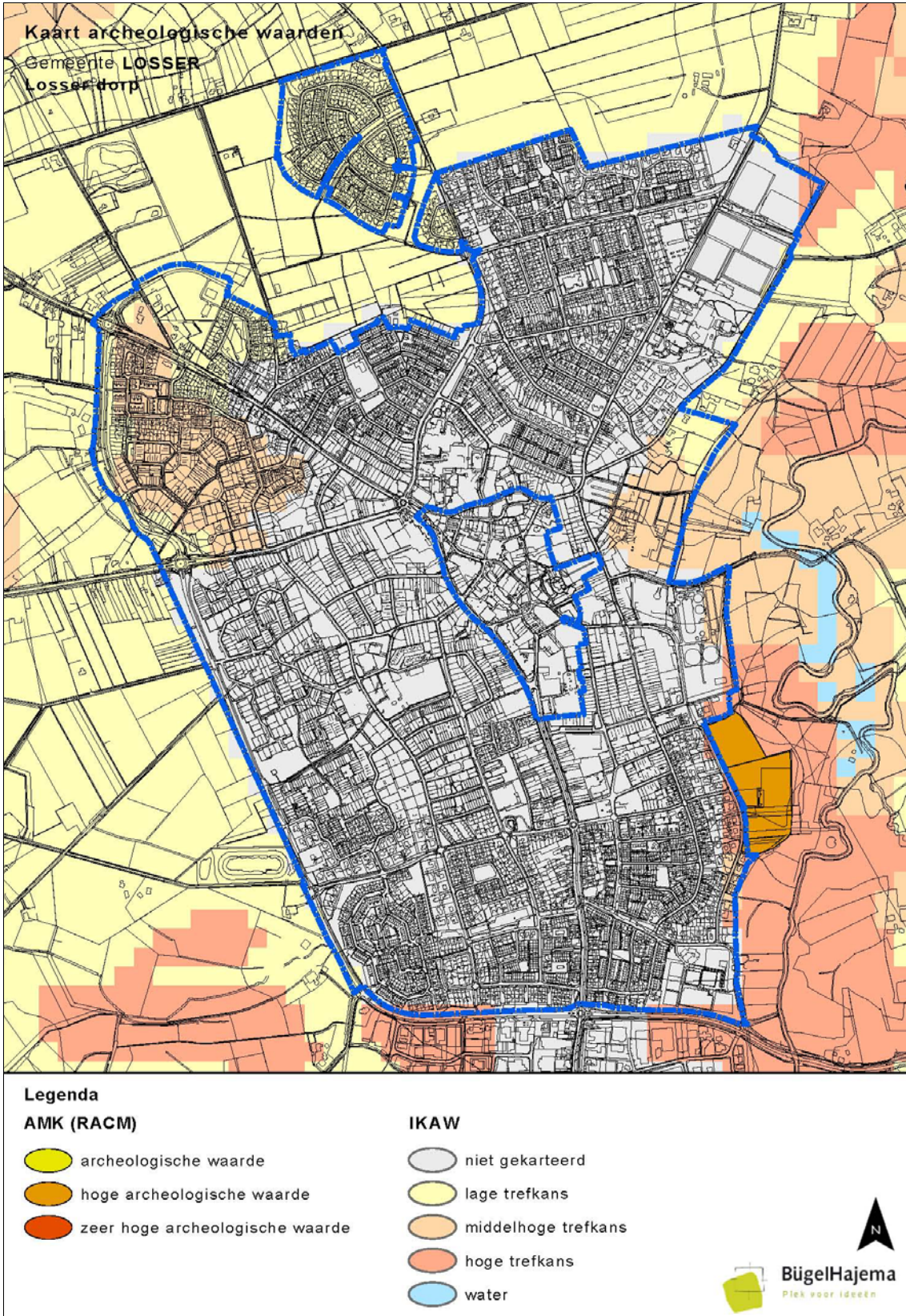
Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk 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.

Uit de archeologische kaart blijkt dat in het plangebied geen AMK-terreinen aanwezig zijn. Direct aan de oostelijke plangrens ligt een terrein van hoge archeologische waarde (terrein met graven aan de oostzijde van de Wilgenkamp). Daarnaast is het grootste deel van de kern Losser niet gekarteerd volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. In het plangebied liggen enkele gebieden waarvan de trefkans op archeologische vondsten bekend is. Deze verwachtingswaarde varieert van een lage tot een middelhoge trefkans op archeologische vondsten. Aan de zuidrand van het plangebied is daarnaast een klein gedeelte aangemerkt als een gebied met een hoge trefkans.

ONDERZOEK

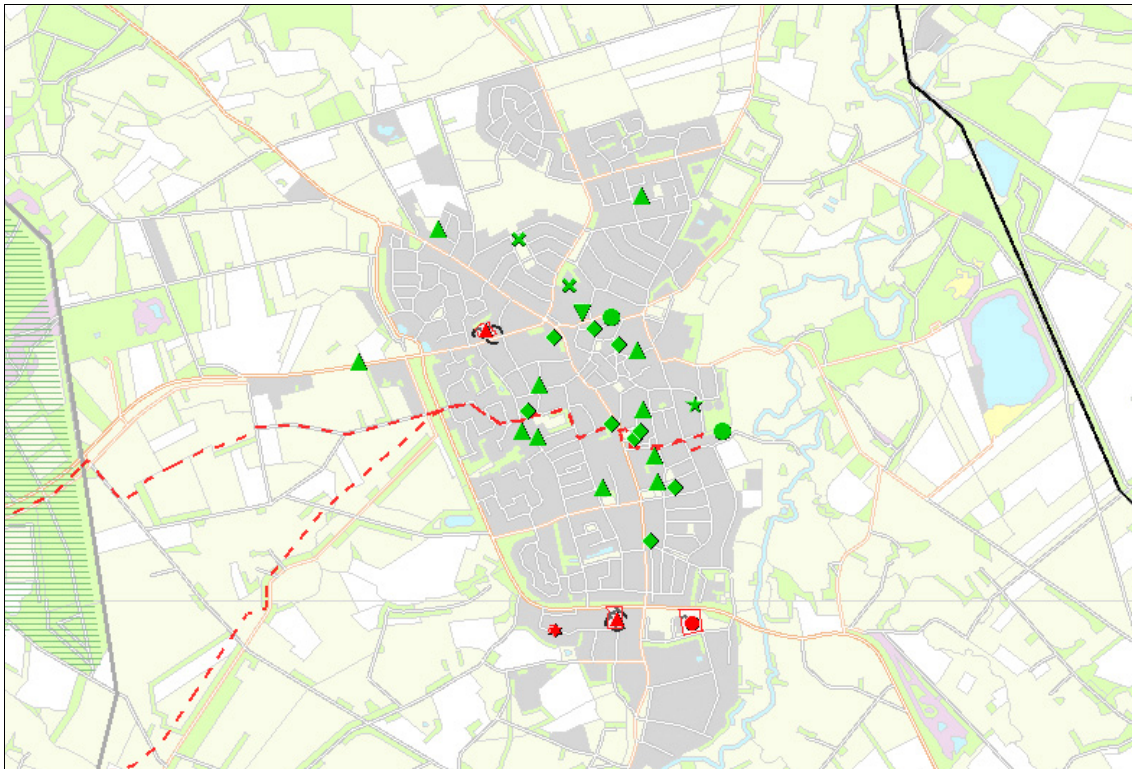
De regels geven per type gebied een passende regeling, indien dit vanuit archeologisch oogpunt relevant wordt geacht.



3.7

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 hierna volgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



3.7.1

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

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlidensrisico 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 ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Het besluit geeft afstanden tot kwetsbare bebouwing (grenswaarden) en beperkt kwetsbare bebouwing (richtwaarden).

Bij het groepsrisico 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) kans 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.

ONDERZOEK Binnen het plangebied zelf liggen geen risicovolle inrichtingen.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt industrieterrein De Pol. Op dit industrieterrein zijn wel enkele risicovolle bedrijven aanwezig:

- Broekhoekweg: lpg-tankstation (werkingsfeer Bevi);
- Industriestraat: vuurwerkopslag;
- Nijverheidsstraat: opslagpunt gevaarlijke stoffen (werkingsfeer Bevi).

Alleen het lpg-tankstation heeft invloed op het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) ligt buiten het plangebied. Het invloedsgebied van het groepsrisico (150 m) valt echter wel een voor een (klein) deel over het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Aan de Industriestraat ligt een inrichting met een vuurwerkopslag. Deze inrichting heeft een veiligheidsafstand van 8 m die binnen de terreingrens valt, waardoor de omgeving niet wordt belemmerd.

De inrichting aan de Nijverheidsstraat ten slotte, heeft een plaatsgebonden risicocontour van 20 m die voor het merendeel binnen de terreingrens valt. De inrichting heeft geen groepsrisico. Vanwege de ligging buiten het plangebied, levert deze inrichting geen risico op voor het plangebied.

CONCLUSIE Er bevinden zich geen plaatsgebonden risicocontouren in het plangebied.

3.7.2

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 risico 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 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.

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele provinciale wegen, te weten de N734, N731 en N732.

ONDERZOEK

Geen van deze routes levert een belemmering op voor het plangebied met het oog op het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico.

Daarnaast liggen 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.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zorgt niet voor belemmeringen.

CONCLUSIE

3.7.3

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze wetgeving is onder meer van toepassing op aardgastransportleidingen en leidingen waardoor brandbare stoffen worden vervoerd.

INLEIDING

Het nieuwe besluit gaat, in plaats van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden, uit van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (inclusief verantwoordingsplicht). Tevens is vastgelegd dat aan weerszijden van de aardgastransportleidingen een belemmeringenstrook van 5 m geldt (waarbinnen de oprichting van bebouwing is uitgesloten).

De risicokaart Overijssel geeft de ligging van leidingen weer waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

ONDERZOEK

Hieruit blijkt dat binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan twee aardgastransportleidingen liggen. Beide leidingen zijn in beheer van de Gasunie. Het betreft de leiding N-582-51-KR-010 (druk 40 bar, diameter 6 inch) en de leiding N-528-84-KR-011 (druk 40 bar, diameter 4 inch). Beide leidingen hebben een bebouwingsafstand van 4 m en een toetsingsafstand van 20 m.

ONDERZOEK

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

Overige buisleidingen zijn niet aanwezig in/nabij het plangebied.

CONCLUSIE Om te waarborgen dat de ruimte binnen de bebouwingsafstanden gevrijwaard blijft van bebouwing, zijn de bebouwingsafstanden, inclusief belemmeringsstrook, van de leidingen weergegeven op de verbeelding en voorzien van een passende, juridische regeling. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een toename van de personendichtheid met zich meebrengen, dienen te worden getoetst aan het groepsrisico.

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 woon- en werkklimaat. In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende bestemmingen in het plangebied beschreven.

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

Woonbebouwing

Ten aanzien van de in het plangebied aanwezige woonbebouwing is als uitgangspunt genomen dat er geen redenen aanwezig zijn om niet tot de toekenning van positieve woonbestemmingen over te gaan. Om die reden is aan de woningen een positieve woonbestemming toegekend, afgestemd op de huidige verschijningsvorm van de betreffende woning.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep aan huis een algemeen aanvaarde activiteit.

Bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor

Binnen het plangebied komen een aantal (dienstverlenende) bedrijven, winkels, musea, kantoren en cafés/restaurants voor. Deze hebben een passende bestemming gekregen.

Maatschappelijk, maatschappelijk - begraafplaats, sport

De kerken met begraafplaatsen en de sportvoorzieningen hebben ook een afzonderlijke bestemming gekregen.

Bos, groen, natuur, water

De structurele bossen, natuur- en groengebieden en het water zijn afzonderlijk bestemd.

Overig

Gronden met agrarisch gebruik zijn als agrarisch bestemd. Wegen met een doorgaande functie zijn geschaard onder Verkeer, de wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer onder Verkeer - Verblijf. Tuinen zijn ook voorzien van een passende bestemming. Tot slot hebben gebieden met archeologische, dan wel cultuurhistorische waarde een geëigende bestemming gekregen.

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.

Per 1 oktober 2010 zijn onder andere de bouwvergunning, de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

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 bestemmingsplan is consoliderend van aard, hetgeen wil zeggen dat het is gericht op het regelen van bestaande functies in het gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen, voor zover mogelijk worden gerespecteerd.

Bij deze actualisering is rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en met de bestaande feitelijke situaties. Er is gekozen voor een globale opzet van het bestemmingsplan waarin de nodige flexibiliteit wordt geboden. Daar waar noodzakelijk is een meer gedetailleerde regeling opgenomen.

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, de algemene aanduidingsregels 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 SVBP.

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.

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

Agrarisch (artikel 3)

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

De bestaande bedrijven hebben de bestemming Bedrijf gekregen. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan, dit zijn bedrijven uit de categorie I en 2 van de Staat van bedrijven.

Daarnaast hebben enkele bedrijven, die 'afwijkend' zijn vanwege de specifieke aard van de bedrijvigheid of qua milieubelasting, een functieaanduiding gekregen. Het bestaande aantal bedrijfswoningen blijft gehandhaafd.

Bedrijf - Openbaar nut (artikel 5)

De bedrijvigheid in de vorm van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuizen, gasverdeel- en ontvangststations, is bestemd als Bedrijf - Openbaar nut. Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' is een antenne-installatie gesitueerd.

Bos (artikel 6)

In de voor Bos bestemde gronden is (hoog) opgaande beplanting aanwezig.

Cultuur en ontspanning (artikel 7)

Het openluchtmuseum en -theater, de gebouwen van de muziekvereniging, klootschietvereniging en de scouting hebben de bestemming Cultuur en ontspanning gekregen.

Voor het openluchtmuseum wordt de mogelijkheid gegeven om gebouwen buiten het bebouwingsvlak te realiseren. Hiertoe is een bebouwingspercentage in het plan opgenomen.

Detailhandel (artikel 8)

De bestaande detailhandel is als zodanig bestemd. In de meeste gevallen is er boven de winkel gelegenheid tot wonen. Via een afwijking kan ook op de begane grond worden gewoond.

Dienstverlening (artikel 9) en Kantoor (artikel 12)

Tot de bestemming dienstverlening behoort onder andere een tandartspraktijk en een dierenartsenpraktijk. Ook bedrijfswoningen zijn toegestaan. De meer administratieve dienstverlening is geregeld in de bestemming Kantoor.

Groen (artikel 10)

De gronden met de bestemming Groen betreffen vooral openbare groenstroken in de woonwijken. Verder valt er een complex met volkstuinen binnen deze bestemming, evenals een riool bergbezinkbassin.

Horeca (artikel 11)

De bestaande horecabedrijven zijn als zodanig bestemd. Alle categorieën van horeca zijn toegestaan, met uitzondering van discotheken en dancings. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 13)

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die in gebruik zijn voor maatschappelijke voorzieningen. De bestemming biedt ruimte voor activiteiten die van maatschappelijk (onder andere educatief, sociaal-medisch, sociaal-cultureel en levensbeschouwend) belang zijn. Ook de gemeentewerf is in de bestemming maatschappelijk opgenomen. De gebouwen mogen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd of er is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen.

Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 14)

De begraafplaats is specifiek als Maatschappelijk - Begraafplaats bestemd. Op deze gronden mag één gebouwtje worden neergezet met een oppervlakte van ten hoogste 50 m².

Natuur (artikel 15)

In het noorden van het plangebied zijn gronden aanwezig die ontwikkeld worden voor natuur. In het gebied is extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Sport (artikel 16)

Dit artikel legt de bestemming vast van de gronden die worden gebruikt voor sportdoeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren zijn uitgezonderd. Naast de recreatieve functie is ook horeca en detailhandel ten behoeve van de sport toegestaan. Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen wordt binnen de bestemming ook de mogelijkheid geboden voor nevenactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld kinderopvang. Voor de toegestane bebouwingsoppervlakte is een bebouwingspercentage aangegeven, dan wel is een bouwblok aangegeven.

Tuin (artikel 17)

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 (artikel 18) en Verkeer - Verblijf (artikel 19)

Bij deze bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen doorgaand verkeer (Verkeer) en bestemmingsverkeer (Verkeer en Verblijf). Binnen deze laatste bestemming zijn ook garageboxen opgenomen en parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

Water (artikel 20)

De waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen van wat meer importantie hebben een aparte bestemming gekregen. Ook binnen diverse andere bestemmingen is de functie water opgenomen, in die gevallen is de waterfunctie van ondergeschikte betekenis.

Wonen (artikel 21)

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en rijtjeswoningen. Daarnaast zijn ook gestapelde woningen in deze bestemming opgenomen.

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 en bedrijf' is mogelijk via een afwijking van de gebruiksregels. Uitgangspunt daarbij is dat de woonfunctie behouden blijft en dat de ruimtelijke uitstraling of uitwerking met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

Wonen - Woongebouw (artikel 22)

In het gebied De Saller 2 is de bouw van woongebouwen mogelijk, al dan niet in combinatie met zorg.

Wonen - Uit te werken (artikel 23)

Deze bestemming biedt mogelijkheden voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen. Te zijner tijd zal de detaillering plaatsvinden. Omdat vooralsnog nog niet zeker is hoeveel woningen in dit deelgebied zullen worden gerealiseerd, is een maximum aantal genoemd. De gemeentelijke woonvisie zal te zijner tijd worden geactualiseerd en haar doorwerking vinden in het uitwerkingsplan.

Leiding - Gas (artikel 24)

Door het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Er geldt hier een bebouwingsvrije zone, ook is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde - archeologie (artikel 25)

Over een deel van het plangebied is een archeologisch waardevol gebied als dubbelbestemming in beeld gebracht.

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 26)

De gebieden die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt (zoals het openluchtmuseum en de bleekvelden), hebben een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gekregen om te voorkomen dat de structuur van de bestaande beplanting en vegetatie, waterlopen en paden wordt aangetast.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 27)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te 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 28)

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 aanduidingsregels (artikel 29)

In dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen geregeld.

Het betreft hier de 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - waterwingebied', waarvoor geldt dat hier tevens bouwwerken ten behoeve van de bescherming van de grondwaterkwaliteit mogen worden gebouwd. Voor de regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater wordt verwezen naar de regeling in de Provinciale Omgevingsverordening.

Algemene afwijkingsregels (artikel 30)

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 regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Overgangsrecht (artikel 31)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de inwerkingtreding, dan wel waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, 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 de inwerkingtreding 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 32)

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

5.4

Handhaving en handhaafbaarheid

De gebruiks- en bouw mogelijkheden 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

6

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in (ingrijpende) ruimtelijke ontwikkelingen, derhalve zijn aan dit bestemmingsplan geen kosten verbonden.

Inspraak en overleg 7

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