

# BESTEMMINGSPLAN “WONEN AAN HET DINKELDAL”

Gemeente Losser

Vastgesteld



Projectnummer 2016.0307

Project Wonen aan het Dinkeldal

Opdrachtgever Gemeente Losser

IMRO-idn NL.IMRO.0168.15BP0001-0401

Datum 13 maart 2019

Projectteam Lycens Susan van Wijk, Ronald Koers, Hein Schreurs



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

## TOELICHTING

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
<b>2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE</b>	<b>8</b>
2.1 Historie	8
2.2 Kenmerken en karakteristieken	8
2.3 Bebouwing en gebruik	11
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>13</b>
3.1 Algemeen	13
3.2 Landschappelijk ontwerp Wonen aan het Dinkeldal	13
<b>4. BELEID</b>	<b>17</b>
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Regionaal beleid	26
4.4 Gemeentelijk beleid	27
<b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>29</b>
5.1 Milieuzonering	29
5.2 Geluid	31
5.3 Bodem	32
5.4 Luchtkwaliteit	34
5.5 Externe veiligheid	35
5.6 Water	37
5.7 Erfgoed en archeologie	40

5.8 Ecologie	42
5.9 Besluit milieueffectrapportage	44
5.10 Verkeer en parkeren	46
<b>6. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE</b>	<b>48</b>
6.2 Opzet van het plan	48
6.2 Wijze van bestemmen	50
<b>7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>53</b>
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>54</b>
8.1 Vooroverleg	54
8.2 Vaststellingsprocedure	54
8.3 Beroep	54

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

In apart document bij bestemmingsplan

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan (Maas, 2018)
Bijlage 2	Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, 2017)
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek (Buijvoets bouw- en geluidsadviesing, 2016)
Bijlage 4	Bodemonderzoek (Lycens, 2012)
Bijlage 5	Aanvullend bodemonderzoek (Lycens, 2018)
Bijlage 6	Waterhuishoudings- en rioleringsplan (Tauw, 2018)
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek (BAAC, 2012)
Bijlage 8	Quickscan Natuurwaardenonderzoek (NatuurbankOverijssel, 2016)
Bijlage 9	Kops Hoven en Gaarden (Odin, 2018)
Bijlage 10	Vaststellingsbesluit incl. raadsvoorstel en zienswijze nota

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

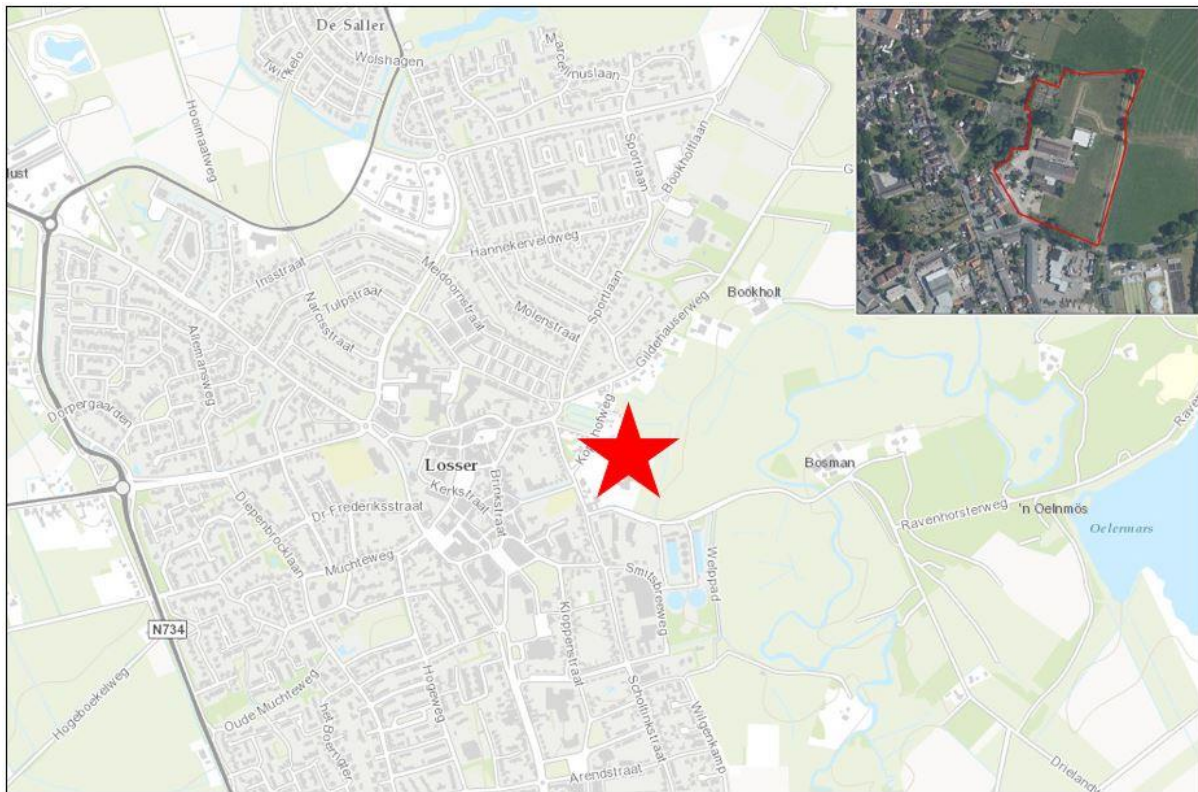
Op het perceel aan de Ravenhorsterweg 1 A t/m E en omliggende gronden was voorheen een sociale werkplaats gevestigd met de bestemming 'Maatschappelijk' met specifieke aanduiding 'gemeentewerf'. Er lag ook een volkstuinencomplex, een ondergrondse bergbezinkbassin en grasland. Tegenwoordig is de sociale werkplaats verplaatst en is op het plangebied alleen nog een kantoorgebouw, kinderdagverblijf en een bedrijfsverzamelgebouw en bergbezinkbassin in gebruik. Het plangebied kan heringedeeld worden en een andere functie krijgen. Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een herstructurering te laten plaatsvinden. Het plan is hier 30 woningen te ontwikkelen.

De woningen zijn niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Losser en betreft het perceel Ravenhorsterweg 1 A t/m E en een deel van het naastgelegen perceel met volkstuinen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 31.000 m<sup>2</sup>. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie I, nummers 525 (deels), 7654 (deels), 7656 (deels), 7657 (deels) 7658 (deels), 7887 (deels), 9049 (deels), 9079(deels) en 9127 (geheel).

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het fietspad 'Hasselpad' met daar achter agrarische gronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de doorgaande weg Ravenhorsterweg en aan de westzijde door de volkstuinen en enkele woonpercelen. In afbeelding 1.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Losser dorp'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2013. Op basis van dit bestemmingsplan is het overgrote deel van het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'gemeentewerf' en 'nutsvoorziening'. Een kleiner deel is bestemd als 'Groen' met de functieaanduiding 'volkstuin' en Verkeer – Verblijf. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemeentewerf', is een gemeentewerf toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een riool bergbezinkbassin toegestaan.

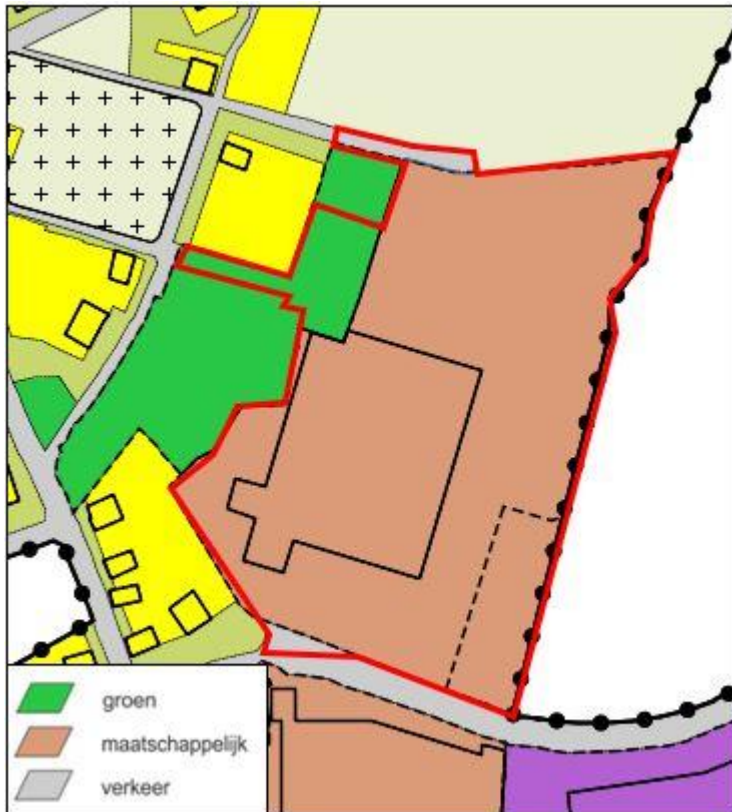
De bestemming 'Groen' is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen, speel- en parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Volkstuinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 meter hoog worden gebouwd.

De bestemming Verkeer – Verblijf ligt ter plaatse van het Hasselpad en de Ravenhorsterweg. Binnen deze bestemmingen zijn paden en wegen met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Echter met voorliggend plan krijgt het plangebied niet alleen de bestemming 'Wonen' en het plangebied valt ook deels buiten de bestemming 'Maatschappelijk' en



binnen de bestemming 'Groen' waarbinnen ook geen woningen zijn toegestaan. Om deze reden wordt geen gebruik gemaakt van de betreffende wijzigingsbevoegdheid maar wordt middels het voorliggende bestemmingsplan voorzien in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Wonen aan het Dinkeldal' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0168.15BP0001-0301);
- regels;

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

## 1.5 Leeswijzer

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

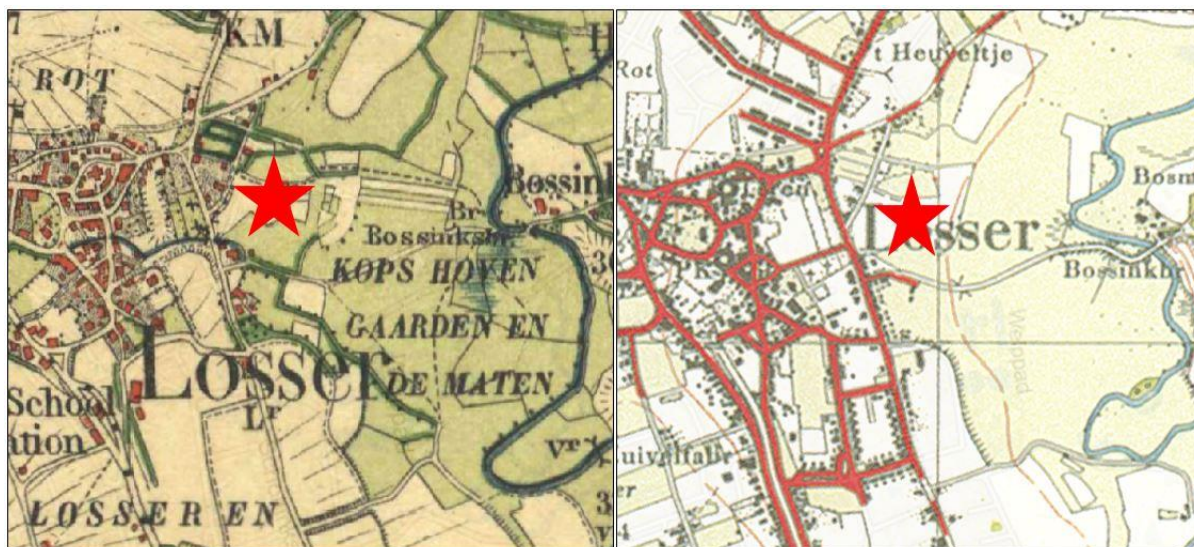


## 2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

### 2.1 Historie

De kern Losser is in de 19<sup>e</sup> eeuw een esnederzetting bestaande uit enkele boerenerven. In de 18<sup>e</sup> eeuw bestond de kern Losser uit een 'voordorp' en een 'achterdorp', gescheiden door de dorpsbeek (arm van de Dinkel). Mede door de opkomst van de textielindustrie in Gronau en door het aanleggen van een tramverbinding ontwikkelde Losser zich tot een typisch forensendorp. De Gronausestraat heeft 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 liep in het midden van het straatprofiel. Dit voormalige tracé is nog goed zichtbaar als groenstrook met bomen tussen de twee rijbanen.

In de jaren na de tweede wereldoorlog is door middel van wegen in oostelijke en westelijke richting de huidige bebouwingsstructuur ontstaan. Met voornamelijk woningen. De verkaveling wordt gekenmerkt door diverse structuren. Dit hangt mede samen met de verschillende perioden waarin bebouwing is opgericht. De kern is uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern die ook gericht is op de kleinere kernen in de directe omgeving. Afbeelding 2.1 geeft de situatie weer van de kern Losser in de perioden 1900 en 1950.



Afbeelding 2.1: Historisch topografische kaarten ± 1900 (links) en ± 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

### 2.2 Kenmerken en karakteristieken

Zoals te zien is op bovenstaande afbeelding, is de structuur van de watergangen en paden ten westen van het plangebied al van oudsher aanwezig. De fietspaden, 'Kopshofweg', 'Bleekweg' en het 'Hasselpad' zijn op bovenstaande afbeeldingen te herkennen.

In 1774 kocht de dorpsgemeenschap Losser gronden van de marke voor het aanleggen van een dorpsbleek met een bleekwachtershuisje, bedoeld voor de thuiswevers. Het bleekveld voor het bleken van de stoffen bevond zich in het dorp. De bleek diende aanvankelijk hoofdzakelijk voor huishoudelijk gebruik. Deze bleek is nog terug te zien in het landschap (blauwe arcering afb. 2.2). De Bleekweg

geeft een verwijzing naar deze bleek. De bleek ligt op een afstand van ruim 70 meter van het plangebied.

Dichter bij het plangebied en in het plangebied zijn ook specifieke kenmerken aanwezig. Deze zijn aangegeven op afbeelding 2.2. Deze kenmerken bestaan uit een Elzenrij van zeven Elzen langs het Hasselpad aan de noordzijde van het plangebied (gele arcering), een groepje van vier zomereiken in het plangebied (rode arcering) en de overgang naar het Dinkeldal (groene pijl). De afbeeldingen hierna geven deze kenmerken weer.



Afbeelding 2.2: Aanwezige kenmerken in en om het plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)





Afbeelding 2.3: Kenmerkende Elzenrij langs Hasseltpad ten noorden van het plangebied (bron: Odin landschapsontwerpers)



Afbeelding 2.4: Kenmerkende Zomereiken in plangebied (bron: Odin landschapsontwerpers)

Het plangebied ligt op het overgang gebied van bebouwing naar het Dinkeldal, bestaande uit de Dinkel met daaromheen natuurgebied met landschappelijke waarden. Het uitzicht en de overgang van het dorp Losser naar de Dinkel is een landschappelijk waardevol element. Afbeelding 2.5 geeft het aanzicht vanuit het plangebied over het open gebied naar het Dinkeldal weer.



Afbeelding 2.5: Relatie Dinkeldal (bron: Google Maps)

## 2.3 Bebouwing en gebruik

Zoals op afbeelding 2.1 is te zien, is de huidige bebouwing in 1950 nog niet aanwezig in het plangebied. Een aantal woningen rond het plangebied is al wel terug te zien op de historische kaarten.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit drie bedrijfsgebouwen ten behoeve van de voormalige sociale werkplaats en het kantoorgebouw welke aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen is gesitueerd. Het kantoorgebouw is nog als zodanig in gebruik en in één gebouw is een kinderdagverblijf gevestigd. Het kinderdagverblijf wordt op korte termijn verplaatst.

De gronden ten (zuid)westen van de bebouwing waren in gebruik ten behoeve van de sociale werkplaats. De gronden ten noorden en oosten van de bebouwing zijn ingericht als grasland, waarbij in de zuidoosthoek een bergbezinkbassin onder de grond ligt (niet zichtbaar in het landschap). De gronden ten (noord)westen van de sociale werkplaats zijn in gebruik als volkstuinen. Het noordelijk deel van deze volkstuinen hoort ook bij het plangebied. Afbeelding 2.6 geeft het huidige aanzicht van het plangebied weer vanuit het zuidoosten.





Afbeelding 2.6: Bestaand aanzicht plangebied (bron: Google Maps)

De bedrijfsbebouwing in het plangebied bevindt zich niet in een heel representatieve staat. Afbeelding 2.7 geeft het aanzicht weer van de bedrijfsgebouwen achter op het perceel.



Afbeelding 2.7: Foto's bedrijfsverzamelgebouw in plangebied (Bron: Akoestisch buro Tideman)

### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Algemeen

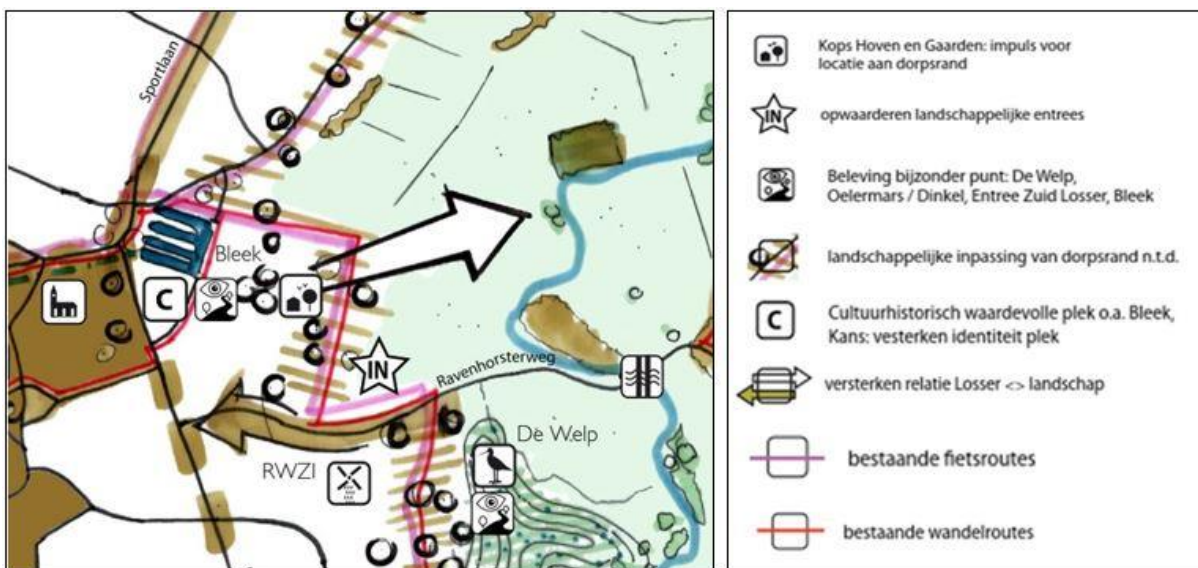
Het voormalig Topcraftterrein aan de Ravenhorsterweg is in 2007 aangekocht met het oogmerk om het terrein te ontwikkelen voor woningbouw. Op 8 april 2008 is de vereniging CPO Losser opgericht, waarbij zij aangegeven hebben richting het gemeentebestuur om op deze locatie een levensloopbestendige woonwijk te willen ontwikkelen. Door de economische crisis is het aantal leden van de CPO in de loop van de jaren afgenomen en heeft planvorming enige tijd stil gelegen. Medio 2012 is de Structuurvisie Losser ter visie gelegd, waarin het voornemen om op het voormalig Topcraftterrein woningbouw te ontwikkelen kenbaar is gemaakt door dit gebied aan te wijzen als (her)-ontwikkeling woningbouw.

In 2013 heeft de vereniging CPO Losser aangegeven het gebied niet zelf te kunnen ontwikkelen en het gemeentebestuur gevraagd of zij Le Clercq Planontwikkeling B.V. voor het afnemen van bouwka- vels en Aannemings- en afbouwbedrijf Haafkes B.V. voor het bouwen van woningen mochten inscha- kelen.

#### 3.2 Landschappelijk ontwerp Wonen aan het Dinkeldal

Odin Landschapsontwerpers B.V. (Odin) heeft in 2015 een aantal bestaande kwaliteiten in dit gebied geïnventariseerd. Dit betreft zeven elzen aan de noordrand, vier zomereiken nabij de moestuin, het zicht op de Bleek, het dorpsommetje Hasselpad en de overgang naar het Dinkeldal.

In het kader van de vraag naar hoe om te gaan met het Dinkeldal in relatie tot de woonkernen Over- dinkel en Losser heeft Odin in 2017 de visie 'Losser aan de Dinkel' opgesteld, zie afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Detail Visiekaart Losser aan de Dinkel

De visie Losser aan de Dinkel gaat in op de relatie van het Dinkeldal en het bebouwd gebied langs de Dinkel. Deze visie leert dat er aandacht dient te worden besteed aan:

- Versterken identiteit Bleek door een voet-/fietspad langs de Bleek aan te leggen en door te trekken naar plangebied.
- Het versterken van het zicht op het Dinkeldal.
- Een landschappelijke inpassing van de dorpsrand.

Deze uitgangspunten zijn door Odin vertaald naar het ontwerp Kops Hoven en Gaarden 'Wonen aan het Dinkeldal' van 27 juni 2018. Zie bijlage 9.



Afbeelding 3.2: Landschappelijk ontwerp Wonen aan het Dinkeldal (Odin Landschapsontwerpers B.V. 27 juni 2018)



In het plan zijn aan de noordrand een zevental vrijstaande woningen gesitueerd, omzoomd door een houtwal. Langs de oostrand een zestal patiowoningen, verdeeld in twee blokken van drie. In het binnengebied twaalf (half)vrijstaande woningen en aan de westrand 5 vrijstaande woningen, zie het verkavelingsplan in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3: Verkavelingsplan (bron: gemeente Losser)

Voor de zes patiowoningen gericht op het Dinkeldal worden nader afspraken gemaakt om géén schuttingen, bijgebouwen of hoog opgaand groen achter de woning te mogen hebben (publiekrechtelijk wordt dit in het bestemmingsplan meegenomen, daarnaast wordt dit in de koopcontracten met kettingbeding gewaarborgd).

### 3.5. Beeldkwaliteitsplan

In 2017 is in opdracht van Le Clercq Planontwikkeling B.V. in samenspraak met de vereniging CPO Losser, Aannemings- en afbouwbedrijf Haafkes B.V. en de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld door architect Maas (zie bijlage 1). Dit beeldkwaliteitsplan is door het Oversticht getoetst en akkoord bevonden. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt een hoogwaardige invulling van het gehele plangebied gegarandeerd. Het beeldkwaliteitsplan is als toetsingskader in de regels opgenomen.



Afbeelding 3.4: Beeldkwaliteitsplan Wonen aan het Dinkeldal (bron: consortium CPO, Le Clercq & Haafkes B.V.)

## 4. BELEID

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

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

#### Doorwerking plangebied

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

#### 4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm

van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

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

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

#### Doorwerking plangebied

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

#### **4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

#### Doorwerking plangebied

Door BRO is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onderzoek gedaan naar de woningbouwbehoefte in gemeente Losser (30 oktober 2017). In het onderzoek is de woningbehoefte in Losser vastgesteld op basis van de kwantitatieve behoefte en de kwalitatieve behoefte. In dit onderzoek is uitgegaan van 36 woningen. In het uiteindelijke plan worden 30 woningen mogelijk gemaakt. Deze wijziging in het aantal woningen zorgt niet voor aanpassing van het onderzoek. Hierna volgt een korte samenvatting van de onderbouwing, voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

#### Kwantitatieve behoefte

In 2016 zijn er woonafspraken gemaakt tussen Twentse gemeenten en de Provincie. Deze afspraken zijn vertaald in het RWP 2017-2026. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Losser een totale harde



plannings capaciteit is van 515 woningen. De woningbouwontwikkeling op het voormalige Topcraft-terrein past ruim binnen dit quota en geeft invulling aan de kwantitatieve behoefte binnen de marktregio. De bouw van de woningen is ook meegenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

#### Kwalitatieve behoefte

De regionale woonvisie van Regio Twente benadrukt de opgave voor de komende periode om de bestaande woningvoorraad te behouden en toekomstgeschikt te maken.

Speerpunten zijn:

- Wonen voor iedereen;
- Elke woning is raak;
- Elke woonlocatie is raak;
- Regionale samenwerking.

Een divers woonaanbod is steeds wenselijker. De bouw van de woningen in het plangebied past binnen genoemde behoeften van de gemeente en de Regio. De samenstelling van het woningbouwplan bestaat onder andere uit vrijstaande woningen en tweekappers. De woningbouwtypen sluiten daarmee aan bij de kwalitatieve vraag die is geformuleerd in de woonvisie van de gemeente Losser.

Geconcludeerd kan worden dat het plan goed invulling geeft aan de specifieke kwalitatieve woningbehoefte in de kern van de gemeente als geheel en tevens dat er ook daadwerkelijk kwantitatieve behoefte is. De ontwikkellocatie betreft het bestaand stedelijk gebied van de kern Losser, waardoor ook vanuit dat opzicht sprake is van zuinig ruimtegebruik.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

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

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waaraan de provincie hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen.

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



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

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

### 4.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

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

#### Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in het eerste niveau 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2 lid 1 en 3, 2.1.3, lid 1, 2.2.2 en 2.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

#### Artikel 2.1.2 (Principe van concentratie)

##### *Lid 1*

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende

infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

#### *Lid 3*

In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag – in afwijking van lid 2 – in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Met dit artikel stelt de provincie dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. Zoals blijkt uit 5.4.1 wordt hier in de gemeentelijke 'Woonvisie Losser 2016 en verder' en het daarbij behorende woningbouwprogramma ook vanuit gegaan. Hier wordt derhalve geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling waarin dit plan voorziet in overeenstemming is met artikel 2.1.2 lid 1 en lid 3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.1.3, lid 1 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kan het gehele plangebied benut worden ten behoeve van een maatschappelijke functie. Maatschappelijke functies worden gezien als een stedelijke functie. Er is derhalve sprake van *bestaand bebouwd gebied* aangezien de gronden benut kunnen worden voor een stedelijke functie.

Daarnaast blijkt hierna ook uit het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' dat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. De stedelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet legt derhalve geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen)

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.



2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP) (zie ook 5.3.1). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook Losser. Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Losser doorvertaald naar haar eigen woonvisie (zie 5.4.1). De bouw van maximaal 30 grondgebonden woningen binnen het plangebied is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Gelet op het feit dat alle Twentse gemeenteraden hebben ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hieraan een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *Artikel 2.6 (Nationale Landschappen)*

De Nationale Landschappen IJsseldelta en Noordoost-Twente zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. Voor grootschalige initiatieven die in strijd zijn met de doelstellingen van de Nationale Landschappen is geen plek. Binnen de Nationale Landschappen is er ook geen ruimte voor nieuwe windturbines.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Voorliggend plan betreft een woningbouwontwikkeling in een deels onbebouwd gebied op de grens van de kern Losser. Naast het plangebied ligt het Dinkeldal dat grote landschappelijke waarde heeft. Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met dit landschap. Vanuit het plangebied is er zicht op het landschap van het Dinkeldal. De randen worden op een zodanige wijze ingericht, zodat vanuit het Dinkeldal een groen aanzicht is richting de wijk. Met uitvoering van voorliggend plan blijven de kernkwaliteiten van het landschap behouden.

#### **4.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)**

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

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

#### *Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken*

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd

af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Doorwerking plangebied*

Bij voorliggend plan is sprake van een locatie waar een maatschappelijke functie is toegestaan. Op het perceel staan diverse gebouwen. Al deze gebouwen zullen worden gesloopt. In het plangebied zal een transformatie plaatsvinden van een maatschappelijke functie (met omliggend grasland) naar een woonfunctie met 30 woningen. De herontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### **4.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

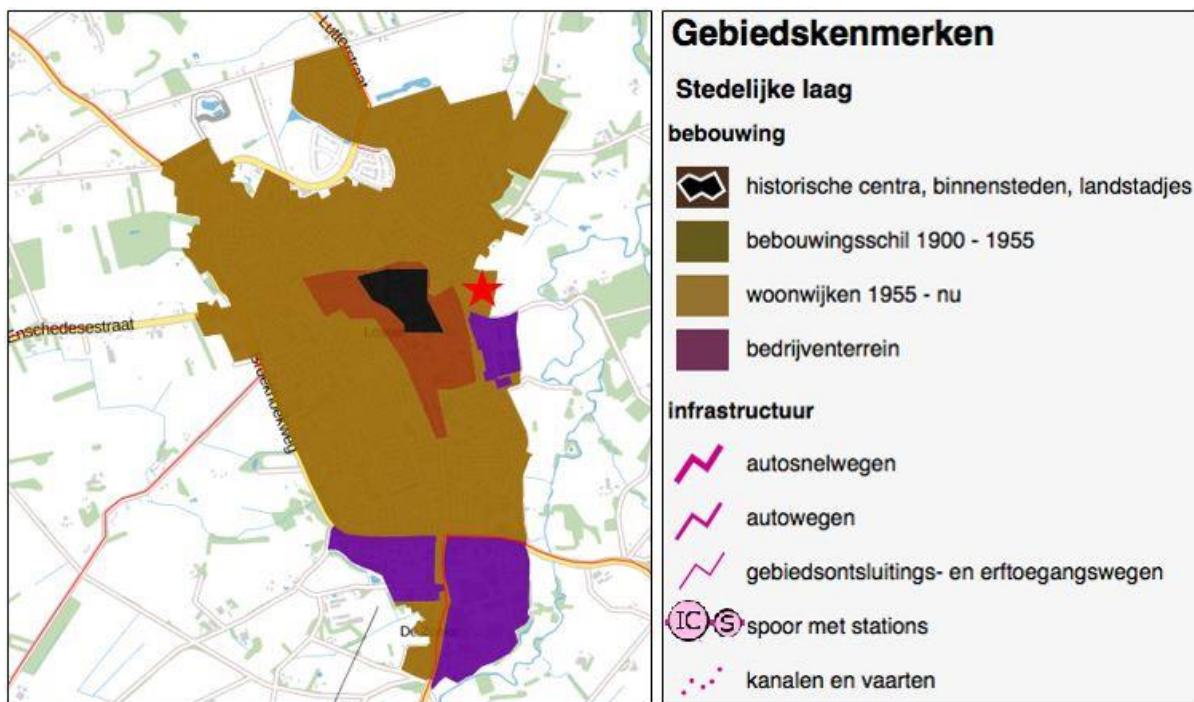
1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Laag van beleving.

In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied dat herontwikkeld wordt. De bij de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' behorende gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten, deze gebiedskenmerken komen immers niet meer voor in het plangebied en kunnen in redelijkheid ook niet worden teruggebracht in het plangebied.

##### 1. Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningepakket.

Op basis van deze laag is het plangebied aangeduid als 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 5.3 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.3: Gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

### Woonwijken 1955 - nu

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht.

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

### Doorwerking plangebied

De omgeving van het plangebied bestaat uit een diversiteit aan geschakelde, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De woningen zijn niet in één bepaalde periode gebouwd. De omgeving direct rond het plangebied is door de jaren heen gegroeid waarbij tussen de bebouwing veel groen aanwezig is.

In het plangebied wordt ook een afwisseling van vrijstaand en geschakelde woningen gebouwd. Het plan is ruim opgezet met tussen de woningen veel groen en in het midden een groene brink. Hiermee wordt aangesloten bij de omgeving.

## 2. Laag van beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve

gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Afbeelding 5.4: Gebiedskenmerkenkaart 'Lust- en Leisurelaag' (bron: Provincie Overijssel)

### Stads- en dorpsfronten

De stads- en dorpsfronten is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Ontwikkelingen dienen onder meer bij te dragen aan het verbinden van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden met hun omgeving en de landschappelijke structuren en routes.

### Doorwerking plangebied

Met het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de ligging van het plangebied op de overgang van het dorp Losser en het Dinkeldal. De zijde van het plangebied richting het Dinkeldal wordt groen ingepast om de overgang van bebouwd gebied naar het Dinkeldal te verzachten. In de huidige situatie loopt er een recreatief wandel-/fietspad aan de noord- en oostzijde van het



plangebied. De aantrekkelijkheid van dit pad wordt met de groene inrichting van de randzone versterkt. Bestaande kenmerkende elementen, zoals de elzenrij aan de noordzijde, blijven behouden. Voorliggend plan zorgt voor een versterking van de beleving van het gebied en daarmee past het binnen de lust- en leisurelaag.

#### 4.2.7 Conclusie

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

### 4.3 Regionaal beleid

#### 4.3.1. Regionale Woon Programmering

##### Algemeen

Per 1 januari 2017 is met de provincie afgesproken dat de gemeente Losser in de periode 2017 tot en met 2026 onder bepaalde voorwaarden 795 woningen mag bouwen.

##### Woningvraag en aanbod in de periode 2017 – 2026

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen het aantal onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel geïnventariseerd. Dit is afgezet tegen de ruimte die gemeenten mogen bouwen volgens de RWP Twente. Voor de gemeente Losser leidt dit tot het volgende beeld.

Woningvraag- en aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

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

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

##### Doorwerking plangebied

De gemeente Losser hanteert in haar woningbouwprogrammering de in de RWP vastgestelde uitgangspunten en woonafspraken. De realisatie van 30 woningen in het plangebied is meegenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Woonvisie Losser 2016 en verder

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

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

#### ***Kwalitatieve woningbouw***

De focus ligt bij het zorgen van een passende kwaliteit van de bestaande woningen en de directe woonomgeving. Indien uitbreiding toch plaatsvindt, moet hier op middellange termijn behoefte aan zijn en moet duurzame kwaliteit worden toegevoegd. De beperkte ruimte voor het toevoegen van extra woningen wordt benut om de variatie aan woningtypes in Losser te vergroten. Er is vooral behoefte aan eengezinskoopwoningen bestaande uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen.

Na het bekijken van alle aspecten is gebleken dat het aantal woningen in de sociale sector tot 2020 ongeveer op peil dient te blijven. Enige toevoeging van geschikte seniorenwoningen is wenselijk.

#### ***Kwantitatieve woningbouw***

In de woonvisie is een aantal woningen opgenomen waarvoor al concrete plannen in ontwikkeling zijn en er is een aantal gereserveerd voor plannen die nog niet bekend zijn. De realisatie van 30 woningen is opgenomen als concreet plan.

#### ***Doorwerking plangebied***

De ontwikkeling van het plangebied is opgenomen in de woonvisie. De woningen bestaan uit een diversiteit aan geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Dit sluit aan bij de gewenste variatie en type woningen.

### 4.4.2 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

De gemeente Losser, de Schatkamer van Twente: het credo van de gemeente. Dit geeft aan dat de gemeente de leefomgeving beschouwt als een kostbaar bezit. Om dit te behouden zijn er op vier thema's de volgende strategische doelen gesteld waarbinnen de gemeente het volgende streven heeft:

#### *Natuur en Ruimte:*

- Waarin het unieke landschap behouden blijft en de variëteit van flora en fauna is gegarandeerd met ruimte voor de landbouwsector.
- Waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen.

- Met goede verbindingen tussen de kerkdorpen onderling, de natuurgebieden en de steden Oldenzaal en Enschede. Maar ook tussen ons en onze Duitse burens.

#### *Zorg en Welzijn:*

- Waarin het voorzieningenniveau en goede zorg anno 2013 waar mogelijk behouden blijft en met een gevarieerd aanbod aan sport en cultuur, waardoor inwoners zich lichamelijk en geestelijk gezond en goed voelen.
- Waarin inwoners participeren en meehelpen zoals een goed noaber betaamt.

#### *Recreatie, Toerisme en Economie:*

- Met een groot aanbod aan cultureel erfgoed en dat wij waar het kan willen inzetten als trekpleister voor toeristen.
- Waarin het aantrekkelijk is voor ondernemers om er te blijven of er zich te vestigen. Dat geldt voor ondernemers die er zitten, maar ook voor nieuwkomers en starters.

#### *Bestuur en Dienstverlening:*

- Waarin het dagelijks bestuur dichtbij de mensen staat en zich daadkrachtig toont met een heldere visie op de toekomst en onze dienstverlening aan de inwoners optimaal is.
- Waarin ruimte is voor samenwerking met en tussen organisaties, maatschappelijke partners, inwoners en andere gemeenten ook die aan de andere zijde van de grens.

#### *Doorwerking plangebied*

Met voorliggend plan worden kwalitatief goede en diverse woningen mogelijk gemaakt. Bij de inrichting van het plangebied, blijft de beleving van het dorp met het Dinkeldal behouden. Het unieke landschap blijft beleefbaar, mede door het behoud en versterking van het karakteristieke en aantrekkelijke padenstructuur rond het plangebied.



## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 5.1 Milieuzonering

#### 5.1.1 Algemeen

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

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

#### *Gebiedstypen*

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

#### *Interne en externe werking*

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

### 5.1.2 Beoordeling

#### Gebiedstype

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gebied met verwevenheid van functies, gelegen aan de doorgaande invalsweg (Ravenhorsterweg) van Losser. Denk hierbij aan de RWZI en de gemeentewerf en diverse functies in het nabijgelegen centrum van Losser. Dit gebied is daarmee aan te merken als gemengd gebied.

#### Interne werking

De nieuwe functie, de functie 'wonen', betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse milieubelastende functies of worden op basis van geldende bestemmingsplannen milieubelastende functies toegestaan. In tabel 1.1 wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke milieubelastende functies op basis van het bestemmingsplan in de omgeving worden toegestaan/ in de omgeving aanwezig zijn;
- tot welke milieucategorie de betreffende functie wordt gerekend of met welke milieucategorie de betreffende functie kan worden vergeleken;
- welke richtafstand behoort bij de betreffende milieucategorie op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- wat de afstand is tussen het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie kan worden uitgeoefend en het bestemmingsvlak 'wonen' in het plangebied.

Soort bedrijf	Adres	Cat.	Richtafstand (rustige woonwijk)	Bijgestelde richtafstand	Afstand tot woningperceel
Gemeentewerf	Ravenhorsterweg 10	3.1	50 meter	30 meter	52 meter
Rioolwaterzuivering	Ravenhorsterweg 14	4.1	200 meter	100 meter	75 meter
Autobedrijf	Smitsbreeweg 2	2	30 meter	10 meter	185 meter
Bouwmaterialen handel	Braakstraat 19	2	30 meter	10 meter	135 meter
Basisschool	Kloosterstraat 13 Losser	2	30 meter	10 meter	165 meter

Tabel 1.2: omliggende bedrijven en afstand ten opzichte van woonpercelen

Zoals te zien is in tabel 1.2 wordt voldaan aan de richtafstand behalve bij de rioolwaterzuivering.

#### Rioolwaterzuivering

Uit tabel 1.2 blijkt dat betreffende de rioolwaterzuivering niet wordt voldaan aan de (bijgestelde) richtafstand. De richtafstand is gebaseerd op de grootste hinderfactor geur. Voor de overige hinderfactoren stof, geluid en gevaar geldt een (bijgestelde) richtafstand van 0,50 en 0 meter. Betreffende de hinderfactoren stof, geluid en gevaar wordt wel voldaan aan de verlaagde richtafstand.

Van de aangegeven richtafstanden kan in een concreet geval onderbouwd worden afgeweken. In dezen kan onderbouwd worden afgeweken van de verlaagde richtafstand betreffende de hinderfactor geur op grond van de revisievergunning van de rioolwaterzuivering 2009

In het kader van de revisievergunning is een geuronderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek is een contour bepaald. Deze contour ligt buiten de inrichtingsgrens van de

rioolwaterzuivering en over het plangebied. Echter de (zuidelijke) woningen zijn gelegen buiten de bedoelde contour waardoor ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Bergbezinkbassin

Het bergbezinkbassin in het plangebied, naast Ravenhorsterweg 1 omvat een ondergrondse kelder waar overtollig rioolwater tijdelijk kan worden geborgen. De richtafstandenlijst voorziet niet in een afstand voor een dergelijk bassin voor de (nood)opvang van overtollig rioolwater. Het bassin is gelegen op circa 5 meter van het meest dicht bij gelegen woonperceel waarin dit plan voorziet. Deze afstand wordt voldoende geacht om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de voorgenomen woning.

#### *Externe werking*

Gezien bovenstaande, worden omliggende bedrijven niet belemmerd in de mogelijkheden door de realisatie van de woningen in het plangebied.

### **5.1.3 Conclusie**

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

## **5.2 Geluid**

### **5.2.1 Algemeen**

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

### **5.2.2 Beoordeling**

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 30 nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De woningen worden gebouwd binnen de geluidszone van de Ravenhorsterweg waarvoor een 50 km/uur regime geldt. Voor de andere omliggende wegen geldt een 30 km/uur regime.

#### 30 km/uur wegen

Voor de Gildenhauserweg geldt een 30 km/uur regime. Deze weg ligt op een afstand van ongeveer 110 meter vanaf het plangebied. Wettelijk gezien geldt voor deze wegen geen onderzoeksverplichting. Uit jurisprudentie blijkt wel dat in het kader van goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting dient te worden onderbouwd.

Gezien de afstand van het plangebied tot de Gildenhauserweg en gezien de inrichting van deze weg, wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare hoge geluidsbelasting. Het treffen van extra geluidswerende maatregelen ten opzichte van deze weg is niet noodzakelijk.

### Ravenhorsterweg

Omdat het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Ravenhorsterweg, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup> (zie bijlage 3). Ten tijde van de uitvoering van het akoestisch onderzoek was nog niet bekend wat de exacte situering van de woningen is. Daarom is met het onderzoek bepaald waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Deze ligt op een afstand van 15 meter uit de wegas van de Ravenhorsterweg. De woningen komen op een minimale afstand van ongeveer 40 meter te liggen. Gezien de afstand van de nieuwe woningen tot de Ravenhorsterweg kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde bij de woningen niet wordt overschreden.

### Railverkeerslawaaai

In de omgeving van het plangebied ligt geen spoorlijn. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaai is daarom niet noodzakelijk.

### Industrielawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industriewelawaaai is dan ook niet aan de orde. In paragraaf 5.2.1 is reeds ingegaan op in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid.

## **5.2.3 Conclusie**

De Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **5.3 Bodem**

### **5.3.1 Algemeen**

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

### **5.3.2 Beoordeling**

#### **Algemeen**

Om te bepalen of het plangebied geschikt is voor woningbouw, is een bodemonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Dit onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten en conclusie van het onderzoek worden hierna samengevat weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die als bijlage 4 is opgenomen.

---

<sup>1</sup> *Bijvoets bouw- en geluidsadviesing, akoestisch onderzoek bouwplan Ravenhorsterweg te Losser, 7 september 2016*

<sup>2</sup> *Lycens B.V., Verkennend bodemonderzoek Topcraft terrein te Losser, 21 juni 2012*

## **Verkennend bodemonderzoek**

### Vooronderzoek

Om het (historisch) gebruik van de locatie en potentieel bodembedreigende activiteiten of situatie te achterhalen, is een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN5725. Op basis van dit vooronderzoek kan de onderzoekslocatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als onverdacht worden aangemerkt.

### Booronderzoek

Vervolgens is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grondmonsters. Uit de separate analyses blijkt dat enkel in de ondergrond in één boring licht verhoogd koper gehalte is gemeten en in de overige deelmonsters zijn geen verhoogde metaal gehalten gemeten.

In een ander mengmonster van de bovengrond blijkt dat het gehalte aan PCB's, licht verhoogd concentratie is aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate. De tussenwaarde wordt niet benaderd.

Chemisch analytisch zijn in nog een ander mengmonster van de ondergrond licht verhoogde gehalten aan koper en lood aangetoond. Het aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate. De tussenwaarde worden niet benaderd.

### Grondwater

In vier peilbuizen is in het grondwater chemisch-analytisch een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De aangetoonde concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. De tussenwaarde wordt niet benaderd.

In één peilbuis zijn naast barium ook licht verhoogde concentraties aan nikkel en zink aangetoond. De aangetoonde concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate. De tussenwaarde worden niet benaderd. Waarschijnlijk zijn de aangetoonde licht verhoogde concentraties toe te schrijven aan natuurlijke verhoogde achtergrondconcentratie.

## **Aanvullend onderzoek**

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in 2012 en is daarmee niet meer actueel (ouder dan 5 jaar). Ook zijn in het uitgevoerde onderzoek de gronden ter plaatse van de volkstuinen niet meegenomen. Daar komt bij dat in 7 boringen puinresten zijn aangetroffen. Uit een uitspraak van de Raad van State van 16 november 2016 (ECLI:NL:2016:3064) blijkt dat alle aangetroffen puinresten asbestverdacht zijn. Daarom is een aanvullend onderzoek uitgevoerd<sup>3</sup> waarbij deze gronden zijn meegenomen en het andere onderzoek wordt geactualiseerd (zie bijlage 5).

De opzet van dit onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

In de bovengrond van het eerder onderzochte deel zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PCB en PAK aangetroffen. In de bovengrond van het nieuw onderzochte deel is een licht verhoogd gehalte aan zink en lood aangetroffen. Deze verhoogde gehalten zijn te relateren aan het gebruik door de jaren heen en overschrijden de achtergrondwaarden in (zeer) geringe mate.

---

<sup>3</sup> Lycens BV, Verkennend en actualisatie bodemonderzoek Ravenhorsterweg te Losser, 5 juni 2018

Ter plaatse van de volkstuinten zijn twee stukjes asbest aangetroffen die zorgt voor licht verhoogd gehalte. Echter het gehalte asbest zit niet boven de interventie waarde.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie van barium en zink aangetroffen. Deze barium en zink is waarschijnlijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De streefwaarde wordt in geringe mate overschreden.

Zoals uit het onderzoek blijkt, worden de diverse waarden niet of in geringe mate overschreden waardoor er geen sprake is van noodzaak tot vervolg onderzoek. Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van voorliggend plan.

### **5.3.3 Conclusie**

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden niet juist is gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten. Echter deze verhoogde waardes vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **5.4.1 Algemeen**

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

#### Besluit NIBM

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

#### **5.4.2 Beoordeling**

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 30 nieuwe woningen. Zoals aangegeven worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen al aangemerkt als NIBM. In vergelijking hiermee kan een woningbouwontwikkeling van maximaal 30 woningen zeker worden aangemerkt als NIBM.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

#### **5.4.3 Conclusie**

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

### **5.5 Externe veiligheid**

#### **5.5.1 Algemeen**

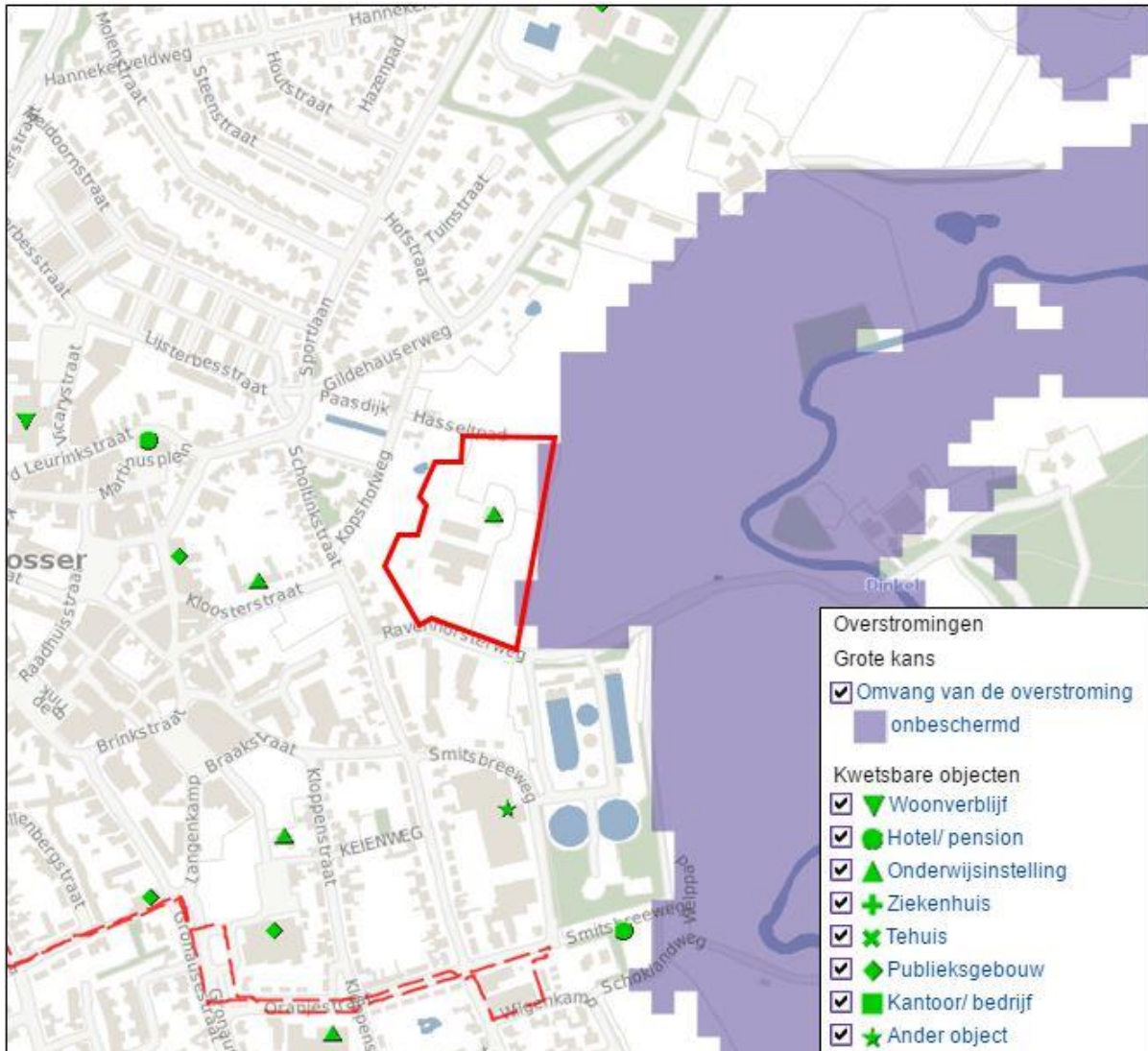
Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de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

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

#### **5.5.2 Beoordeling**

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen en/of kwetsbare objecten in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.5 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.





Afbeelding 5.5: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

### **Kwetsbare objecten**

In het plangebied is één kwetsbaar object aanwezig, namelijk een kinderdagverblijf. Met de realisatie van voorliggend plan, zal het kinderdagverblijf uit het plangebied verdwijnen.

### **Risicobronnen**

Zoals op de kaart is te zien, ligt een klein deel van het plangebied in een gebied met overstromingsgevaar. Overstroming in dit gebied kan optreden als gevolg van het buiten de oevers treden van de Dinkel. Het plangebied ligt op de rand van dit overstromingsgebied. Het betreft hier een overstroming met een grote kans. Dit betekent dat overstroming meer dan 1 keer in een mensenleven kan gebeuren.

Het plangebied is nu niet beschermd tegen overstroming. Dit komt omdat het plangebied nu niet voor woningbouw in gebruik is. Ter plaatste van het overstromingsgevaar ligt alleen grasland. In het verleden heeft het plangebied wel eens onder water gestaan als de Dinkel overstroomde.

Als het plangebied gebruikt gaat worden voor woningbouw zal het plangebied beschermd moeten worden tegen overstroming. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het ophogen van het terrein. Bij het ontwerp van het plan wordt hier al rekening mee gehouden. Door Tauw is een watertoets uitgevoerd<sup>4</sup>, waarin de maatregelen omtrent het overstromingsgevaar zijn opgenomen (zie bijlage 6). De benodigde maatregelen zijn opgenomen in de inrichting van het plangebied. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het ontwerp, het onderzoek en de waterhuishoudkundige aspecten.

### **5.5.3 Conclusie**

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

## **5.6 Water**

### **5.6.1 Beleidskader**

#### **5.6.1.1 Europees- en rijksbeleid**

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

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

#### **5.6.1.2 Provinciaal beleid**

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

De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

---

<sup>4</sup> Tauw, Waterhuishoudings- en rioleringsplan herontwikkeling voormalig Topcraft-terrein Losser, 12 september 2018

### 5.6.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

Voor de ontwikkeling in het plangebied heeft het waterschap de volgende uitgangspunten aangedragen:

- Duurzaamheid is een belangrijk item bij de herontwikkeling van het gebied. De waterhuishouding dient vanuit hetzelfde duurzaamheidsprincipe te worden aangepast. Dat houdt in dat het regenwater en afvalwater van elkaar gescheiden worden afgevoerd. Indien de grondslag dat toestaat dient het regenwater zoveel mogelijk te worden geïnfiltreerd, voordat het wordt afgevoerd. Bij voorkeur via wadi's. Dat is zichtbaar, controleerbaar en biedt ook nog bergingsruimte. Een alternatief is toepassing van een IT-riool.
- Omdat regenwater uit stedelijk gebied versneld wordt afgevoerd dient ter compensatie zoveel mogelijk waterberging te worden gerealiseerd. Dat kan door middel van de genoemde wadi's, maar ook door de aanleg van bergings- vijvers of bijvoorbeeld grasvelden die tijdelijk onder water mogen staan.
- Verder verdient het aandacht dat de bouwkevels niet helemaal worden verhard, maar dat de gemeente een maximum verhardingspercentage voorschrijft.

### 5.6.2 Watertoets

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

### 5.6.3 Beoordeling

#### 5.6.3.1 Watertoetsproces

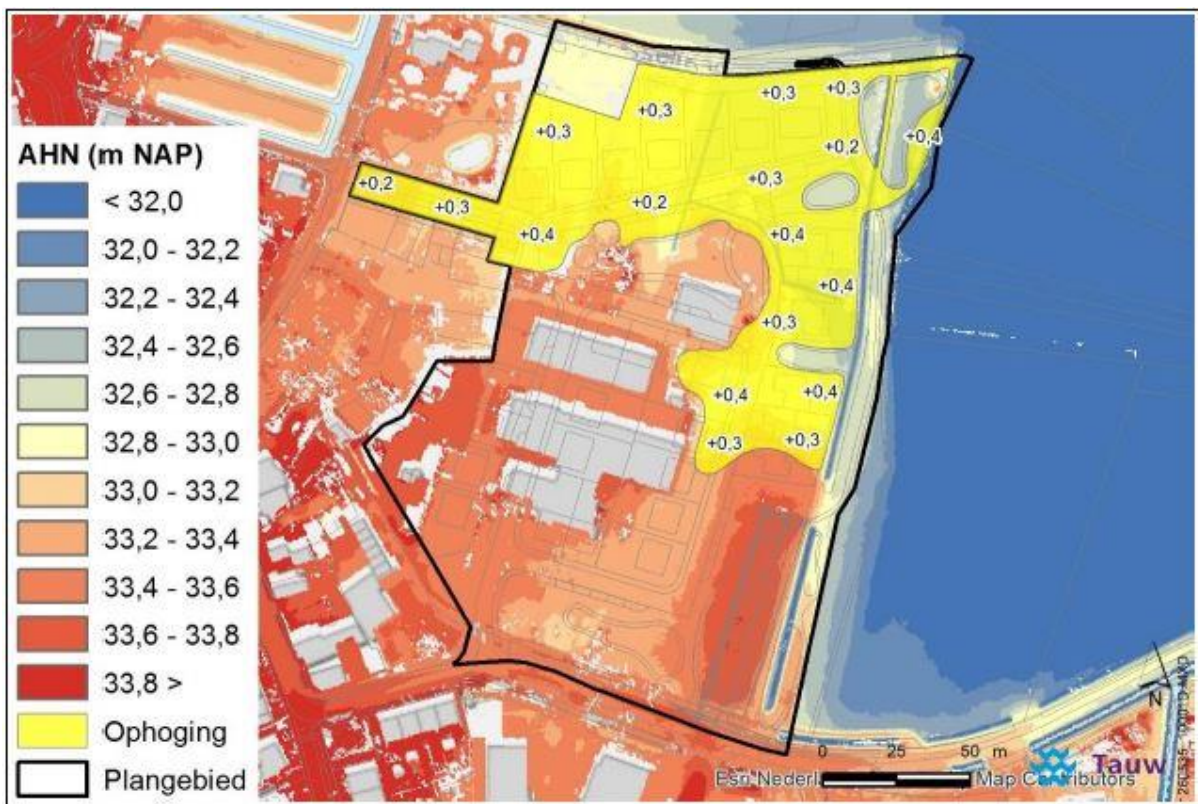
Voor de woningbouwontwikkeling is door Tauw een waterhuishoudingsplan- en rioleringsplan opgesteld<sup>5</sup>. Hierna wordt een samenvatting gegeven van dit plan, voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage 6.

<sup>5</sup> Tauw, Waterhuishoudings- en rioleringsplan herontwikkeling voormalig Topcraft-terrein Losser, 12 september 2018

### 5.6.3.2 Wateraspecten plangebied

#### Maaiveld hoogte

Het plangebied kent een geaccidenteerd maaiveldverloop met een absoluut hoogteverschil van circa 1,0 m. In combinatie met de grondwaterstandsmetingen is de huidige ontwateringsdiepte bepaald voor het gebied in een RHG-situatie (representatief hoogste grondwaterstand). Wanneer het nieuwe ontwerp over de huidige ontwateringsdiepte heen wordt gelegd, wordt duidelijk dat dit knelpunten oplevert in de noordoosthoek van het plangebied, alwaar de RHG te dicht aan het maaiveld komt. Dit betekent dat er opgehoogd moet worden om het plan te kunnen realiseren. Afbeelding 5.6 geeft aan waar en hoeveel de grond moet worden opgehoogd.



Afbeelding 5.6: Ophoging plangebied (bron: Tauw)

#### Hemelwaterafvoer

De gemeente Losser heeft in overleg met het waterschap Vechtstromen besloten om voor al het verhard oppervlak in dit plan 55 mm waterberging te realiseren. Dit betekent dat in totaal over het hele plangebied 585 m<sup>3</sup> water moet worden opgevangen. Neerslag zal oppervlakkig, bovengrondse worden afgevoerd naar de wadi's. Waar nodig worden molgoten toegepast om het water naar de wadi's te geleiden. Op de erfgrans van de woningen worden infiltratieputten toegepast om ervoor te zorgen dat niet bij iedere kleine bui (1 à 3 mm) water over het trottoir loopt, met kans op opvriezen bij vorst. Afbeelding 5.7 geeft aan waar en hoe het hemelwater wordt opgevangen en wadi's. De drie noordelijke wadi's hebben een totale bergingsopgave van 430 m<sup>3</sup> waterberging en de zuidelijke wadi heeft een bergingsopgave van 155 m<sup>3</sup>.





Afbeelding 5.7: Opvang hemelwater (bron: Tauw)

### Afvalwater afvoer

Het huishoudelijk afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden ingezameld en afgevoerd. Voor de afvoer van het vuilwater binnen het plangebied zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

### 5.6.4 Conclusie

De uitvoering van voorliggend plan zorgt niet voor een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie en in het plangebied wateroverlast wordt voorkomen. Het waterschap Vechtstromen wordt geïnformeerd over het plan.

## 5.7 Erfgoed en archeologie

### 5.7.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet zijn zes wetten en regelingen gebundeld tot één wet die de bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland regelt. Deze wet is niet gericht op de bescherming van vermoedelijk archeologische waarden, maar wel op de



bescherming van monumenten, vindplaatsen en de vondsten. Uiteindelijk worden onderdelen die de fysieke leefomgeving betreffen (zoals onder andere archeologische waarden), ondergebracht in de Omgevingswet die in 2019 van kracht moet worden. Vanaf het moment van invoering van de Erfgoedwet tot het moment van invoering van de Omgevingswet zijn deze onderdelen ondergebracht in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

### 5.7.2 Erfgoed

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig die is aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. In de omgeving van het plangebied is wel erfgoed aanwezig, namelijk het bleekcomplex ten westen van het plangebied. Dit bleekcomplex bestaat uit een driezijdige aanleg met twee tussensloten. De bleek wordt aan één zijde afgesloten door het bleekwachtershuisje (zie afbeelding 5.8): een eenvoudig pandje met houten topgevels, vakwerkgevels met baksteenvulling en meerruitsroedenvesters, dat wordt gedekt door een met pannen belegd zadeldak dat boven de zijbeuk laag afloopt. Het bleekcomplex en bleekwachtershuisje dateren van 1774 (bron: provincie Overijssel).

Verder naar het oosten staat nog een vakmanshuis, ook deze is aangemerkt als monument.



Afbeelding 5.8: Bleekwachtershuisje (bron: Provincie Overijssel)

#### Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt op een korte afstand van het bleekcomplex. Vanuit het bleekcomplex lopen historische paden naar en langs het plangebied. Hierdoor heeft het gehele gebied rond het plangebied landschappelijke kwaliteit. Deze landschappelijke kwaliteit moet behouden blijven. Hier wordt dan ook

rekening mee gehouden bij het stedenbouwkundig ontwerp. De historische paden en het beeldbepalende groen blijven behouden. Waar mogelijk zal het ontwerp deze landschappelijke kwaliteiten versterken.

### **5.7.3 Archeologie**

Om de archeologische verwachting in het plangebied te bepalen, is een archeologisch bureau- en inventariserend veld onderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>. Hierna wordt de samenvatting van dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

#### Bureau onderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied op een lage dekzandrug ligt en de overgang vormt naar een beekdal. Het beekdal is in het Holocene geleidelijk met zand, klei en leem opgevuld. Mogelijk is ook de lage dekzandrug bij hoge waterstanden in de Dinkel regelmatig overstroomd. Op een gegeven moment zijn akkers binnen het plangebied aangelegd, waarbij kleiige gronden tot bouwland werden ontgonnen en grond en mest werd opgebracht. De mogelijke ligging op een eenmanses indiceert dat in de late middeleeuwen of in de nieuwe tijd een boerderij in of in de nabijheid van het plangebied heeft gestaan. Vanwege de vondst van artefacten en aardewerk uit onder meer het neolithicum, de ijzertijd en de late middeleeuwen direct ten westen en zuidwesten van het plangebied is de kans volgens het bureauonderzoek groot dat binnen het plangebied resten uit deze periodes voorkomen. In het hoger gelegen westelijk deel van het plangebied kunnen resten van kampementen uit de steentijd voorkomen.

#### Veldonderzoek

Uit het veldonderzoek bleek dat in de ondergrond in vrijwel het hele plangebied fluvioperiglaciale afzettingen voorkomen. Deze worden afgedekt door beekafzettingen. De beekafzettingen zijn 0,5 tot 1 m dik. De bovengrond is in vrijwel het hele plangebied verstoord vanaf 50 cm –mv tot een maximale diepte van 1,8 m beneden maaiveld. Vanwege het voorkomen van beekafzettingen kan de archeologische verwachting als laag worden beschouwd. Resten van nederzettingen, grafvelden of kampementen worden in beekdalen zelden aangetroffen. Als er archeologische indicatoren voorkomen zal het om losse resten gaan. Een vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

### **5.7.4 Beoordeling**

Zoals blijkt uit voorgaande, vormen erfgoed en archeologie geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

## **5.8 Ecologie**

### **5.8.1 Algemeen**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige

---

<sup>6</sup> BAAC, *Losser Plangebied Hasseltpad, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase)*, mei 2012

gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming**

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

### **Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid**

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

### **Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming**

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

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

## **5.8.2 Beoordeling**

In verband met de ontwikkeling in het gebied heeft Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaar- denonderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd. De resultaten en conclusies uit dit onderzoek zijn verwerkt in deze para- graaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is op- genomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming**

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 200 meter vanaf het Natura 2000-gebied Dinkelland en ligt daarmee niet in een Natura 2000-gebied. De realisatie van de woningen in het plangebied

---

<sup>7</sup> Natuurbank Overijssel, Quickscan Natuurwaarden Kophofsweg Losser (Topcraftterrein), d.d. 2-12-2016

betreft een lokale ontwikkeling met weinig tot geen uitstraling naar de omgeving. Verwacht wordt dat voorliggend plan geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied.

### ***Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid***

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 250 meter vanaf het NNN. Gezien de afstand van het NNN tot het plangebied, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

### ***Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming***

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogel- en vleermuissoorten. Sommige vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied als foerageergebied, zij bezetten er geen vaste rust- of verblijfplaatsen. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom ook geen wettelijke consequenties. Er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het vernielen van bezette nesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd. De meest geschikte periode om beplanting te rooien is september-februari. Sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied of benutten het plangebied als foerageergebied. De functie als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom geen wettelijke consequenties voor deze soorten. De soorten die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten staan allen vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, verwonden en doden' als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor die soorten. Mits rekening wordt gehouden met de bescherming van bezette vogelnesten.

### **5.8.3 Conclusie**

Het plangebied ligt niet in het Nationaal Natuurnetwerk of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedssfeer, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermd gebied buiten het plangebied.

Met in achtneming van de bescherming van bezette vogelnesten heeft de uitvoering van de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook het provinciaal beleid ten aanzien van het NNN vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

## **5.9 Besluit milieueffectrapportage**

### **5.9.1 Algemeen**

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



kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

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

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

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

## **5.9.2 Beoordeling**

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

### **5.9.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.**

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

### **5.9.2.2 Gevoelig gebied**

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden.



Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.8 heeft dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De concreet begrensde NNN is gelegen op een afstand van 250 meter van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

### **5.9.2.3 Milieugevolgen**

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### **5.9.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. De raad van de gemeente Losser heeft op 17 juli 2018 besloten dat geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

## **5.10 Verkeer en parkeren**

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

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

Met betrekking tot de ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'.

### **5.10.1 Verkeer**

#### **5.10.1.1 Verkeersgeneratie**

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die het project heeft voor wat betreft verkeersgeneratie wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

#### Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding gemeentewerf was een sociale werkplaats gevestigd. Een sociale werkplaats en een gemeentewerf is niet als zodanig genoemd. In de CROW is wel een categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium,

werkplaats)' opgenomen. Deze categorie is het best passend voor de gemeentewerf en/of sociale werkplaats.

Voor een dergelijke functie geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo) per dag. De bestaande bebouwing in het plangebied heeft een brutovloeroppervlakte van ongeveer 2.814 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er in de huidige situatie sprake was van een gemiddelde verkeersgeneratie van 282 verkeersbewegingen per dag.

#### Verkeersgeneratie op basis van dit bestemmingsplan/ de concrete ontwikkeling

In de toekomstige situatie worden in het plangebied in totaal 30 woningen gerealiseerd (inclusief wijzigingsbevoegdheid). Voor de woonbestemmingen in voorliggend bestemmingsplan geldt de volgende verkeersgeneratie:

Type woning	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen in plangebied	Totale verkeersgeneratie
Vrijstaande woningen	8,2	20	164
2 <sup>^</sup> 1 kap woningen	7,8	4	31,2
Geschakelde woningen	7,1	6	42,6

In totaal zorgen deze 30 woningen gemiddeld voor 238 verkeersbewegingen per dag. Dit betekent een afname van gemiddeld 44 (282-238) verkeersbewegingen per dag. Waardoor gesteld kan worden dat er een lichte verbetering optreedt ten opzichte van de huidige situatie.

#### **5.10.1.2 Ontsluiting**

De ontsluiting voor het autoverkeer vindt in de toekomstige situatie (net als in de huidige situatie) direct plaats op de Ravenhorsterweg. Gelet op de hoeveelheid verkeersbewegingen dat in de huidige situatie wordt ontsloten op de Ravenhorsterweg en in de toekomstige situatie, zal de ontsluiting van de toekomstige woningen niet leiden tot verkeerskundige belemmeringen.

#### **5.10.2 Parkeren**

De gemeente hanteert een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning waarbij op ieder perceel ruimte moet zijn voor één parkeerplaats. Met de inrichting van het plan is rekening gehouden met het realiseren van één parkeerplaats op eigen terrein. Dit betekent dat voor de 30 woningen in het plangebied nog  $30 \times 0.8 = 24$  parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Met voorliggend plan wordt hieraan voldaan.

#### **5.10.3 Conclusie**

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

## 6. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

### 6.2 Opzet van het plan

#### 6.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

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

#### 6.1.2 Planmethodiek

##### 6.1.2.1 Algemeen

In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

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

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

##### 6.1.2.2 Inleidende regels

- *Begrippen (Artikel 1):*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

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

### **6.1.2.3 Bestemmingsregels**

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

- *Bestemmingsomschrijving:* de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels:* in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):* op basis van deze regel hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning op ondergeschikte punten af te wijken van de bouwregels binnen een bestemming;
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):* in dit lid wordt het strijdige gebruik beschreven dat specifiek voor de betreffende bestemming van toepassing is;
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):* in dit lid is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

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

### **6.1.2.4 Algemene regels**

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 9):*  
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10):*  
In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11):*  
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### **6.1.2.5 Overgangs- slotregels**

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

## **6.2 Wijze van bestemmen**

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

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

### **Bos (Artikel 3)**

De bestemming Bos ligt op de delen waar grotere stukken opgaand groen aanwezig zijn of worden aangeplant. Dit zijn de strook aan de noordzijde van het plangebied en een strook aan de zuidzijde. Met deze bestemming wordt deze vorm van groene inrichting beschermd.

### **Groen (Artikel 4)**

De overige gronden die een groene inrichting krijgen, hebben de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan die onderdeel uitmaken van de groenvoorzieningen binnen het plangebied. Zodoende vallen de waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals wadi's en eventuele molgoten binnen deze bestemming. Maar ook de parkeerplaatsen worden binnen deze bestemming aangelegd.

De beeldbepalende bomen aan de noordzijde en op de groene 'brink' in het plangebied blijven behouden en worden binnen deze bestemming specifiek aangeduid. Aan de westzijde van het plangebied liggen de volkstuinten. Een deel van deze volkstuinten verdwijnt, maar een deel blijft behouden en valt binnen het plangebied vanwege de ontsluiting van het plangebied. De te behouden volkstuinten worden binnen deze bestemming specifiek aangeduid. In het zuidoosten van het plangebied ligt een bergbezinkbassin onder de grond. Dit bassin is binnen de bestemming specifiek aangeduid.

### **Tuin (Artikel 5)**

De gronden tussen de woningen en de straten krijgen de bestemming Tuin. Deze gronden behoren bij de aangrenzende woningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen behorende bij de aangrenzende woningen.

### **Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 6)**

De straten in het plangebied krijgen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. In het plangebied komen geen doorgaande wegen, alleen erfontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, groen en watervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.



### **Wonen - 1 (artikel 7)**

De bestemming Wonen – 1 ligt op het woonvlak aan de westzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter. Gezien het bijzondere ontwerp van het plan, zijn specifieke regels opgenomen voor de verdeling van bouwhoogtes. Vanuit de straat moet namelijk een doorkijk zijn over de gebouwen waarvoor een lagere bouwhoogte geldt (van maximaal één bouwlaag). Tevens is in de regels aangegeven dat met het ontwerp van de woningen moet worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan dat voor het gebied geldt.

Losse bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. In de regels is een maximum oppervlakte aan bebouwing opgenomen en bijbehorende bouwwerken maken architectonisch onderdeel uit van het hoofdgebouw.

### **Wonen - 2 (Artikel 8)**

De bestemming Wonen – 2 ligt op het meest noordelijke woonvlak. Hier zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter. Gezien het bijzondere ontwerp van het plan, zijn specifieke regels opgenomen voor de bouwhoogtes. Vanuit de straat moet namelijk een doorkijk zijn over de gebouwen waarvoor een lagere bouwhoogte geldt (van maximaal één bouwlaag). Tevens is in de regels aangegeven dat met het ontwerp van de woningen moet worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan dat voor het gebied geldt.

Losse bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. In de regels is een maximum oppervlakte aan bebouwing opgenomen en bijbehorende bouwwerken maken architectonisch onderdeel uit van het hoofdgebouw.

### **Wonen - 3 (Artikel 9)**

De bestemming Wonen – 3 ligt op oostelijke woningen. Hier zijn twee rijen van drie geschakelde woningen toegestaan. Vanuit de straat moet namelijk een doorkijk zijn over de gebouwen waarvoor een lagere bouwhoogte geldt (van maximaal één bouwlaag). Doordat deze woningen op de grens naar het buitengebied, het Dinkeldal liggen. Is hier een lagere maximale hoogte toegestaan dan bij de overige woningen. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 7 meter.

Gezien het bijzondere ontwerp van het plan, zijn specifieke regels opgenomen voor de bouwhoogtes en is aangegeven dat de woningen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitplan dat voor het gebied geldt.

Losse bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Bijbehorende bouwwerken maken architectonisch onderdeel uit van het hoofdgebouw.

### **Wonen - 4 (Artikel 10)**

De bestemming Wonen – 4 ligt op het middengebied. Binnen dit gebied zijn vrijstaande een twee aan een gebouwde woningen toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter. Gezien het bijzondere ontwerp van het plan, zijn specifieke regels opgenomen voor de bouwhoogtes. Vanuit de straat moet namelijk een doorkijk zijn over de gebouwen waarvoor een lagere bouwhoogte geldt (van maximaal één bouwlaag). Tevens is in de regels aangegeven dat met het ontwerp van de woningen moet worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan dat voor het gebied geldt.

Losse bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. In de regels is een maximum oppervlakte aan bebouwing opgenomen en bijbehorende bouwwerken maken architectonisch onderdeel uit van het hoofdgebouw.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Kostenverhaal

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

Met onderhavig plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en de gemeente zal zelf de gronden ontwikkelen. Met de uiteindelijke verkoop is sprake van een positief resultaat op de exploitatie. Op grond hiervan is kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan, op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet aan de orde

### 7.2 Financiële haalbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat marktconforme grondprijzen worden gehanteerd. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft, tenzij de gemeente de exploitatie zelf ter hand neemt.

De gemeente heeft ervoor gekozen de exploitatie zelf ter hand te nemen waarbij de gemeentelijke kosten voor dit bestemmingsplan zijn opgenomen in de exploitatie van het woongebied Wonen aan het Dinkeldal. Dit plan is derhalve financieel-economisch uitvoerbaar.

## 8. PROCEDURE

### 8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In de RWP Twente van maart 2017 is afgesproken dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied afstemmen met de gemeenten in de subregio. Voor de gemeente Losser betreft dit de subregio Twente Noord, met de gemeenten Dinkelland, Tubbergen en Twenterand. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan. De desbetreffende gemeenten hebben ingestemd met het op 11 oktober 2016 vastgesteld woonplan.

Daarnaast is het Waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel vooroverleg gevoerd.

### 8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen naar voren kunnen brengen op het plan. In deze periode zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop zijn samengevat in de zienswijze nota, welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Het plan is daarna, ongewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad.

### 8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

## BIJLAGEN BIJ TOELICHTING