



# GEMEENTE LOSSER

## Bestemmingsplan

**Partiële herziening bp Woningen,  
Oldenzaalsestraat–Havezatensingel te Losser,  
Oldenzaalsestraat 100A**

Oktober 2012

Voorontwerp



## Bestemmingsplan

### Partiële herziening bp Woningen, Oldenzaalsestraat-Havezatensingel te Losser, Oldenzaalsestraat 100A



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Toelichting

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE</b> .....	<b>8</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER.....	8
2.2	HET PLANGEBIED EN ZIJN DIRECTE OMGEVING.....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>10</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	11
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>12</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>22</b>
5.1	ALGEMEEN .....	22
5.2	GELUID .....	22
5.3	BODEMKWALITEIT.....	23
5.4	LUCHTKWALITEIT .....	24
5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	25
5.6	MILIEUZONERING .....	26
5.7	GEUR .....	28
5.8	FLORA & FAUNA.....	29
5.9	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	31
5.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	32
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERPARAGRAAF</b> .....	<b>34</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	34
6.2	WATERPARAGRAAF .....	35
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b> .....	<b>36</b>
7.1	INLEIDING.....	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	37
7.4	HANDHAVING .....	39
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>40</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>41</b>
9.1	INSPRAAK .....	41
9.2	VOOROVERLEG .....	41

<b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING .....</b>	<b>42</b>
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK.....	43
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 3 WATERPARAGRAAF .....	45

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens, in het kader van de gemeentelijke notitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden', een nieuwe woning te realiseren op een onbebouwde kavel aan de Oldenzaalsestraat te Losser. De kavel is gesitueerd tussen de woningen aan de Oldenzaalsestraat 96 en 100/102. Als voorwaarde in de gemeentelijke notitie is gesteld dat een nieuwe woning moet bijdragen aan het versterken van een bestaand bebouwingslint. Voorliggend initiatief voldoet hier aan.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor voor de uitvoering van het planvoornemen een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin waarbij zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oldenzaalsestraat in Losser, op de grens van de bebouwde kom van de kern Losser. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Losser

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Woningen, Oldenzaalsestraat-Havezatensingel te Losser, Oldenzaalsestraat 100A' bestaat, uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.BP001PH01-0201);
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Woningen Oldenzaalsestraat – Havezatesingel te Losser'. Dit bestemmingsplan is op 9 februari 2010 door de gemeenteraad van Losser vastgesteld.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Woningen Oldenzaalsestraat – Havezatesingel te Losser' opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.2. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Woningen Oldenzaalsestraat – Havezatesingel te Losser" (Bron: Gemeente Losser)

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Wonen", "Groen" en "Tuin". Op basis van deze bestemmingen bestaat er geen mogelijkheid tot het realiseren van een woning ter plaatse. Een herziening is noodzakelijk.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

## Hoofdstuk 2 De historische en huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling van de kern Losser beschreven en daaropvolgend diverse aspecten van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving.

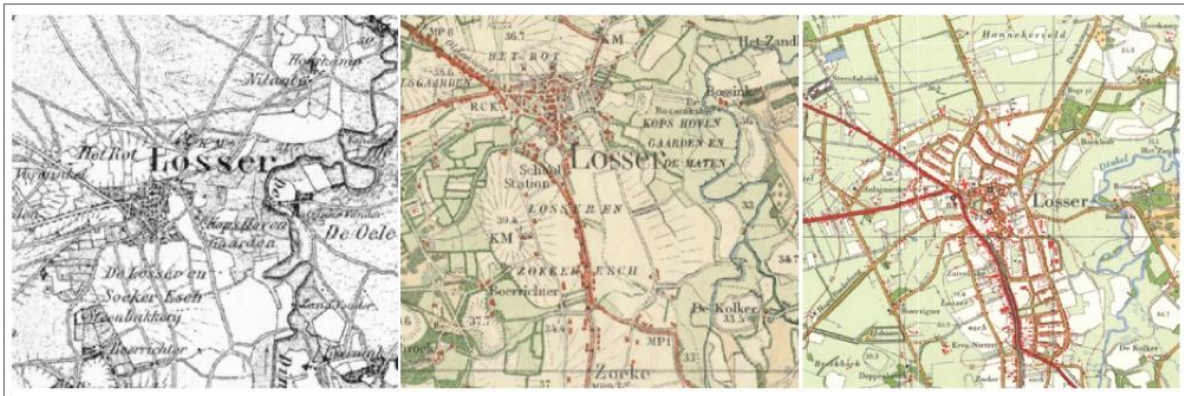
### 2.1 Historische ontwikkeling Losser

In de negende eeuw wordt al gesproken over de kern Losser. Het was toen een esnederzetting, bestaande uit enkele boerenerven. In de achttiende eeuw bestond de kern Losser uit een 'voordorp' en een 'achterdorp', gescheiden door de dorpsbeek (arm van de Dinkel). Door de opkomst van de textielindustrie in Gronau groeide Losser

De historische invalswegen in de kern Losser zijn de Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, de Enschedesestraat en de Lutterstraat. Deze straten verbinden Losser met de omliggende kernen en de daar aanwezige werkgelegenheid (vroeger vooral textielindustrie). De Gronausestraat vervult van oudsher een belangrijke verkeersfunctie.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond Losser hoofdzakelijk uit de bebouwing in het komgebied en de bebouwing langs de doorgaande wegen; de Oldenzaalsestraat, Gronausestraat en Enschedesestraat. In de jaren daarna is door middel van wegen in oostelijke en westelijke richting de huidige bebouwingsstructuur ontstaan, voornamelijk in de vorm van woonbebouwing. De verkaveling in de bebouwde kom van Losser wordt tegenwoordig gekenmerkt door een groot aantal vormen en richtingen. Dit hangt mede samen met de verschillende perioden waarin bebouwing (wijken) is opgericht.

Inmiddels is de kern Losser uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern (mede gericht op de kleinere kernen in de directe omgeving) met een inwoneraantal van circa 13.000 personen (CBS, 2008).



Figuur 2.1. Historische kaarten Losser uit 1830-1864, 1922 en 1966 (Bron: watwaswaar.nl)

### 2.2 Het plangebied en zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Oldenzaalsestraat op de grens van de bebouwde kom van de kern Losser. Het betreft een onbebouwde kavel tussen de bestaande woningen gelegen aan de Oldenzaalsestraat 96 en 100/102. In figuur 2.2 is nader ingezoomd op de locatie en de directe omgeving.





Figuur 2.2 Huidige situatie in het plangebied met de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door bouwkavels die op dit moment worden ontwikkeld en een groenstrook. Aan de oostzijde bevindt zich de bestaande woning aan de Oldenzaalsestraat 96. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Oldenzaalsestraat gelegen, met aan de overzijde van het plangebied agrarische cultuurgronden en de bestaande woningen aan de Oldenzaalsestraat 109 en 113. Aan de westzijde bevindt zich de woning aan de Oldenzaalsestraat 100/102, met daarachter de voormalige steenfabriek 'De Werklust'.

Figuur 2.3. geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 2.3 Huidige situatie van het plangebied (Bron: Google Street View)

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de structuur en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling gaat uit om op het huidige onbebouwde perceel woningbouw te realiseren in de vorm van een vrijstaande woning met (vrijstaande) bijgebouw. Door deze ontwikkeling wordt bijdragen aan de sociale vitaliteit van de omgeving.

De woning wordt zodanig gepositioneerd dat deze aansluit op de omliggende bebouwing, waardoor er een versterking van het lint zal plaatsvinden en de woning goed gaat passen in het straatbeeld. In figuur 3.1 is indicatief aangegeven waar de nieuwe woning gerealiseerd gaat worden.



Figuur 3.1 *Indicatieve locatie voor de te bouwen woning (Bron: Provincie Overijssel)*

De gemeente Losser heeft Het Oversticht gevraagd om advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. Het Oversticht heeft aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met omliggende bebouwing. De architectuur van de woning moet aansluiten op de woningen in de omgeving. Dit betekent niet dat de nieuwe woning een exacte kopie dient te zijn van de woningen in de omgeving, de woning moet zich qua maat, schaal en vormgeving voegen in de omgeving waarbij verschil in architectuur wenselijk is.

Het inpassen van de woning in de omgeving is van belang vanwege het feit dat de omliggende kavels veelal een 'landelijke' uitstraling (lage goothoogte) hebben. De nokrichting van de woning dient loodrecht op de weg komen te liggen.

Op dit moment zijn nog geen concrete bouwplannen aanwezig. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt beoordeeld of het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

## **3.2 Verkeer en parkeren**

### **3.2.1 Verkeer**

Voor de woning wordt een nieuwe verkeersoverzichtelijke inrit op de Oldenzaalsestraat gerealiseerd. Gezien het feit dat omliggende woningen ook op de Oldenzaalsestraat wordt ontsloten en het gaat om een toevoeging van één inrit wordt derhalve aangenomen dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering oplevert.

### **3.2.2 Parkeren**

Met betrekking tot het berekenen van het aantal parkeerplaatsen wordt gebruikt gemaakt van de uitgave ‘Parkeerkcijfers, Basis voor parkeernormering’ van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). In deze uitgave zijn parkeernormen opgenomen. De CROW-normen zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De normen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Met betrekking tot de ontwikkeling worden de volgende criteria uit de uitgave CROW-parkeercijfers gehanteerd; dure woning, rest bebouwde kom in een weinig stedelijke omgeving. Dit brengt met zich mee dat er minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De omvang van het plangebied biedt voldoende ruimte om te kunnen voorzien in genoemde aantal parkeerplaatsen.

Derhalve worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen perceel. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW parkeerkcijfers.

## Hoofdstuk 4      Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels

### 4.1      Rijksbeleid

#### 4.1.1      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2      Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen, het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

### 4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

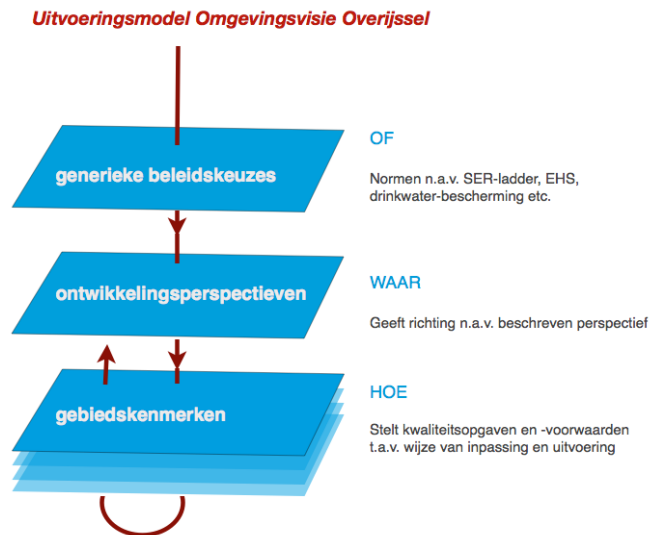
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de bouw van een woning op een onbebouwde kavel, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Verder is bij de afwegingen van de generieke beleidskeuzes gebleken dat de locatie aan de Oldenzaalsestraat is gelegen binnen het intrekgebied “Enschede-Losser”. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 kent bepalingen ten aanzien van 'grondwaterbeschermingsgebieden' en 'intrekgebieden' die voor de voorliggende ontwikkeling van belang zijn.

Op de artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

##### Artikel 2.1.3:

##### **SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Artikel 2.2.2:

**Nieuwe woningbouwlocaties**

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

Artikel 2.13.3:

**Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

*Toetsing van het initiatief aan de "Generieke beleidskeuzes"*

**SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

Het voornemen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag" is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied, realisatie van een vrijstaande woning, vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

**Nieuwe woningbouwlocaties**

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Losser en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben overeenstemming bereikt wat betreft woningbouw in de "Prestatieafspraken wonen gemeente Losser 2010-2015". Deze zijn gemaakt op basis van zowel provinciaal- als gemeentelijke beleidskaders. De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en de Woonvisie 2009. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in de gemeente Losser.

De provincie en gemeente richten hun beleid tot 2020 op netto 13.000 extra woningen in het gebied van de regio Twente. De gemeente Losser richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de gehele

gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 331<sup>1</sup>. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. In de lokale woonvisie of structuurvisie kan van dit aantal worden afgeweken als er sluitende verdelingsafspraken zijn gemaakt met buurgemeenten die mogelijkheden geven voor een afwijkend aantal woningen.



Figuur 4.2 Toelichting bouwprogramma gemeente Losser (Bron: provincie Overijssel)

De gemeente Losser streeft er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010. Losser kan maximaal 50% van het toe te voegen programma buiten het bebouwd gebied realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de toevoeging van een vrijstaande woning op een inbreidingslocatie in de kern Losser. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke notitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden' (paragraaf 4.3.1), de Woonvisie Losser 2008-2015 (paragraaf 4.3.2) en de woningbouwafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel.

#### Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming. Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniserende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval gaat het om de bouw van een woning gesitueerd in het kernrandgebied van de kern Losser. De bouw van woningen tot maximaal tien individuele woningen, tenzij het onderdeel uitmaakt van een groter plan, is toegestaan binnen een grondwaterbeschermings- of intrekingsgebied. Geconcludeerd kan worden dat de functie wonen geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich mee brengt en kan hiermee worden aangemerkt als niet-risicovolle functie.

<sup>1</sup> de afspraken zijn gebaseerd op de woningbehoeftecijfers van Primos 2007. Bij de mid-term review in 2012 zal de dan gegeven raming van de woningbehoeftevraag worden betrokken.

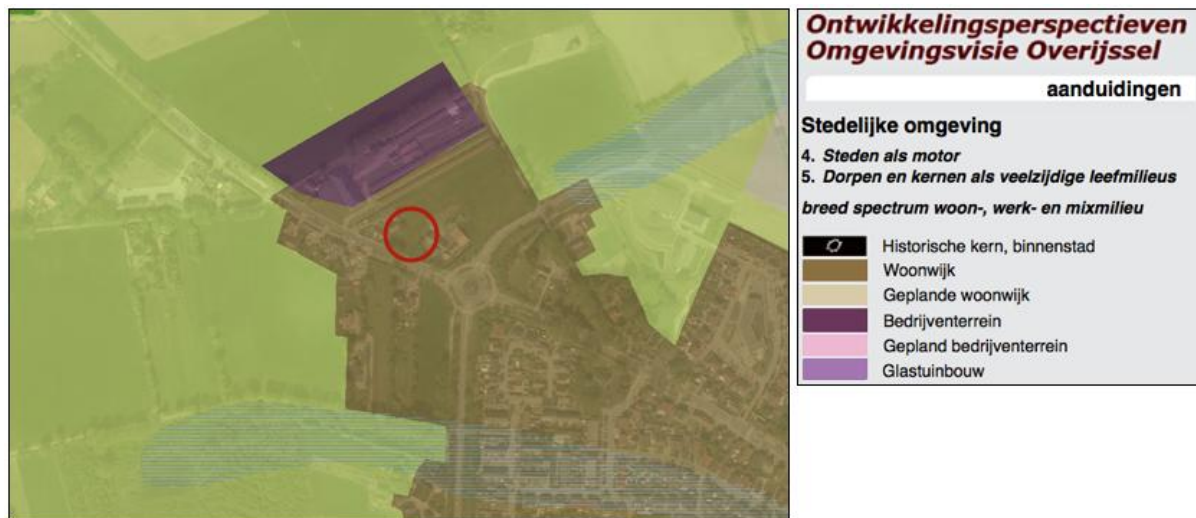


Het initiatief is niet strijdig met de ligging in een intrekgebied in relatie tot de Omgevingsverordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de aanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone – intrekgebied' om de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

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

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief, 'Stedelijke omgeving – woonwijk'. In figuur 4.3. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3. Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Stedelijke omgeving – woonwijk'

In gebieden aangemerkt als 'woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. In gebieden aangemerkt als 'geplande woonwijk' geldt dat geplande nieuwe woonmilieus onderbouwd worden middels een woonvisie en SER-ladder.

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de bouw van een vrijstaande woning in een bestaand bebouwingslint. De ontwikkeling past uitstekend binnen het ontwikkelingsperspectief, die gericht is op een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus. Gebleken bij de toetsing van de generieke beleidskeuzes is dat het in overeenstemming is met de uitgangspunten van de SER-ladder. Derhalve wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse aanwezige ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskennmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

## 1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstype “Woonwijken 1955-nu”. In figuur 4.4. is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen.



Figuur 4.4 De “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

### “Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

In het voorliggende geval wordt op een onbebouwde locatie, die op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als ‘bestaand bebouwd gebied’, ingevuld met een vrijstaande woning. Zoals gebleken sluit de ontwikkeling goed aan op de uitgangspunten zoals genoemd in de SER-ladder. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

## 4. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

### 4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Verdichting van dorpslinten en dorpsranden

Het wonen in het buitengebied van de gemeente Losser is geliefd. Vanuit de provinciale omgevingsvisie is aangegeven dat versnippering en doorsnijding van dorpsranden als probleem worden ervaren, dit vooral vanwege het feit dat er te weinig wordt geïnvesteerd in nieuwe, dragende structuren. Het is van belang om de dorpsranden en –linten te versterken en te verbinden. In figuur 4.6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de beleidsnotitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden' opgenomen. Zoals weergegeven op deze kaart valt het plangebied binnen de begrenzing van de dorpsrand.



Figuur 4.6. Uitsnede plankaart beleidsnotitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden' (Bron: Gemeente Losser)

Om een zo objectief mogelijk en zo navolgbaar mogelijk afwegingskader neer te zetten, is een onderscheid gemaakt in drie afwegingsniveaus:

- op niveau van het landschap (laag 1);
- op niveau van het lint (laag 2);
- op perceelsniveau (toetsing initiatief).

#### 4.3.1.1 Laag 1: Landschap 'broek- en heidelandschap'

Het broek- en heidelandschap is een relatief jong landschap en ontstaan rond 1900. Het zijn gebieden die moeilijk waren te ontginnen vanwege de (bodem) omstandigheden. Het landschap kenmerkt zich door rechte lijnen, enkele sloten en een beperkte hoeveelheid beplanting. Hierdoor heeft dit landschap een relatief open karakter in vergelijking met andere gebieden voorkomend in de gemeente. Wat betreft de erven zijn het vaak

rechthoekig van vorm. Daarnaast ligt het woonhuis voor op het erf en daarachter de schuren. Er is sprake van beperkte mate van erfbeplanting.

#### 4.3.1.2 Laag 2: Dorpen 'Losser'

Losser is de grootste kern binnen de gemeente. Losser kenmerkt zich door een compacte opzet met een karakteristieke oude dorpskern. Van oudsher hebben de Enschedesestraat en Oldenzaalsestraat een voorname functie als invalsweg voor de kern. Wanneer via deze wegen het dorp worden genaderd neemt het aantal bebouwing toe. Er is hier sprake van een geleidelijke overgang naar het buitengebied.

#### *Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden'*

De locatie is gelegen aan de Oldenzaalsestraat en is momenteel onbebouwd. Hierdoor is er sprake van een onderbreking van de dragende bebouwingsstructuur aan de invalsweg. Gezien de provinciale omgevingsvisie om versnippering en doorsnijden van dragende structuren te voorkomen, is het wenselijk om op de desbetreffende locatie een woning te realiseren. Dit wordt verder versterkt door het feit dat het plangebied in de omgevingsvisie van provincie Overijssel is aangemerkt als stedelijk gebied, zulke locaties zijn uitermate geschikt voor woningbouw, mede gezien de SER-ladder. Geconcludeerd wordt dat het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen genoemd in de beleidsnotitie 'Verdichting van dorpslinten en dorpsranden' en het aansluit op zowel de provinciale als gemeentelijke visie.

#### **4.3.2 Woonvisie Losser 2008-2015**

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 22 april 2008 de Woonvisie 'Een goede woonplaats in de regio' vastgesteld. De raad heeft aangegeven dat nieuwbouw, alsmede bestaande woningbouw, moet worden ingespeeld op de vraag van alle huishoudens- en inkomensgroepen. Als aandachtspunt wordt hierbij genoemd dat segregatie moet worden tegengegaan en flexibel vraaggericht aanbod (levensloopbestendig bouwen) de voorkeur geniet.

In de woonvisie op basis van het begrip vitaliteit, drie pijlers genoemd:

1. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling
2. Leefbare kernen
3. Een geleidelijke groei van het woningaanbod, passend bij de schaal van de kernen

Hieronder wordt kort op elke pijler ingegaan gevolgd door een toetsing van het initiatief.

##### 4.3.2.1 Een evenwichtige bevolkingssamenstelling

Om als gemeenschap goed te blijven functioneren is een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van belang. Om hiervoor te zorgen is het van belang om rekening te houden met woonwensen en keuzemogelijkheden van alle soorten huishoudens: alleenstaanden, (echt)paren, gezinnen met kinderen, lage-, midden- en hoge inkomen, jongeren en ouderen. De ambitie van de gemeente is, door het leveren van extra inspanning, personen tot 55 jaar in de gemeente te behouden of te werven. Dit geldt vooral voor de kern Losser, deze kern is meer vergrijsd dan de andere kernen in de gemeente.

##### 4.3.2.2 Leefbare kernen

Met betrekking tot het vitaal houden van kernen wordt aangegeven dat de kwaliteit van het wonen belangrijk is alsmede de beschikbaarheid van voorzieningen en de uitstraling van de kernen. Bij planontwikkeling gericht op het realiseren van woningen moet ingezet worden op flexibiliteit. Levensloopbestendig bouwen verdient de voorkeur bij aanpassingen in de bestaande voorraad, nieuwbouw en de inrichting van de woonomgeving.

#### 4.3.2.3 Een geleidelijke groei van het woningaanbod, passend bij de schaal van de kernen

Gemeente Losser heeft ervoor gekozen om zich primair in te zetten op de eigen behoefte. Deze eigen behoefte is berekend op 500 woningen tot 2016, dat zijn 55 woningen per jaar. Daarbovenop was er in de periode 2001-2006 sprake van een lagere bouwproductie en wil de gemeente dit verschil tot 2016 weg werken. Dit houdt in dat naast de 55 woningen per jaar er nog 25 woningen extra moet worden gerealiseerd om aan de woningbouwbehoefte te kunnen voldoen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Losser 2008-2015'*

Het initiatief gaat uit van het bouwen van een vrijstaande woning in de kern Losser. Het betreft een geschikte locatie voor woningbouw, gezien de open ruimte tussen de bestaande bebouwing. Daarnaast sluit het plan aan op de notitie 'verdichting van dorpslinten en dorpsranden' en de behoefte naar vrijstaande koopwoningen.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid**

Indien de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende plan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid, blijkt dat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid.

## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r-beoordeling.

### 5.2 Geluid

#### 5.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is bijvoorbeeld aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er geen bedrijvigheid in de omgeving aanwezig is. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt in de volgende subparagraaf nader ingegaan.

#### 5.2.2 Wegverkeerslawaai

Buijvoets bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal heeft een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder zijn de onderzoekresultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

De geplande woning ligt in “binnenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de Oldenzaalsestraat (N- 734). De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

De geluidbelasting op de woning bedraagt maximaal 59 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 11 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in “binnenstedelijk gebied” wordt niet overschreden.

Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria. De maatregelen die voor de woning getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de woning wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 59 dB.

De ontheffingsgrond in de onderhavige situatie is 'door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen'.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. Aan de voorwaarde dat moet worden gestreefd dat er tenminste één geluidluwe gevel aanwezig is wordt voldaan.

De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

### 5.2.3 Conclusie

Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld. Gelijktijdig met het opstarten van de procedure van het bestemmingsplan wordt tevens de procedure voor de hogere grenswaarde gevolgd.

## 5.3 Bodemkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Lankelma Ingenieursbureau uit Almelo heeft in het plangebied in 2005 een verkennend bodemonderzoek verricht. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek ouder is dan de wettelijke termijn van 5 jaar. Met toestemming van de gemeente is besloten het bodemonderzoek wel als zodanig op te nemen in dit bestemmingsplan, omdat sinds het onderzoek het gebruik en bestemming van het perceel ongewijzigd is gebleven en daarmee ook de uitkomsten van het onderzoek. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt er een geactualiseerd bodemonderzoek bijgevoegd.

### 5.3.2 Onderzoekresultaten

#### 5.3.2.1 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met nikkel en chroom.

Voor het licht verhoogde gehalte aan PAK is op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek en de veldwaarnemingen vooralsnog geen verklaring te geven. De verhoogde concentratie aan nikkel en chroom in het grondwater heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Er zijn geen stoffen in gehalten boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat op basis van de huidige wetgeving geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek.

### 5.3.2.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarde zijn aangetoond.

### 5.3.2.3 Conclusies

De bodem op de locatie is niet geheel vrij van bodemverontreiniging. De aard en mate van de aangetroffen verontreiniging in aanmerking genomen, bestaan er uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen ten aanzien van de voorziene bestemming van de locatie.

### **5.3.3 Slotconclusie**

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt wordt geacht voor de functies wonen en tuin. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een geactualiseerd bodemonderzoek bijgevoegd.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **5.4.1 Beoordelingskader**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### 5.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 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 betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.



De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 5.4.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de nieuwe woning niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

#### 5.4.3 Conclusie

Het project is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.5 Externe veiligheid

#### 5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

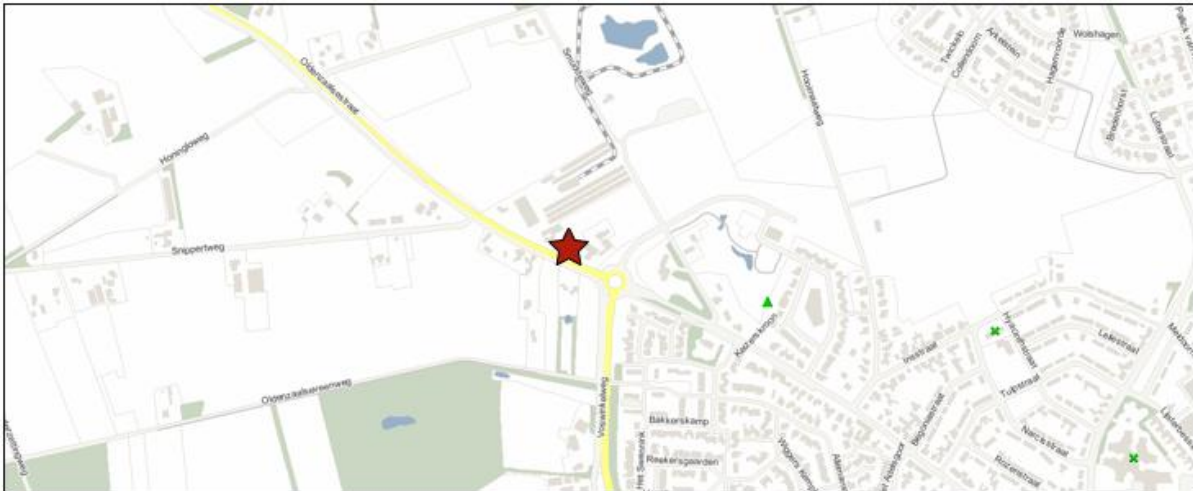
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare,

explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In het volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid.

## 5.6 Milieuzonering

### 5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk:

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.6.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een woning in een bestaand bebouwingslint. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

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

#### Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Woningen worden aangemerkt als een milieugevoelige functie. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich:

- een stukadoorbedrijf
- het museum (voormalige) steenfabriek ‘De Werklust’

#### Stukadoorbedrijf

Het perceel waar het stukadoorbedrijf is gelegen, Oldenzaalsestraat 102, is bestemd als ‘Wonen’ met de mogelijkheid om een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te voeren. Een aannemersbedrijf met werkplaats onder de 1000 m<sup>2</sup> heeft op basis van de VNG-uitgave een grootste richtafstand van 30 meter. In dit geval is het echter kleinschalig en is er geen sprake van een werkplaats. Het gaat hier alleen om opslag van goederen, machines en transportmiddelen. De maatgevende woning voor de maximale toegestane hinder betreft de bestaande woning aan de Oldenzaalsestraat 100.

De afstand tussen het kleinschalige bedrijf en de geplande woning bedraagt circa 25 meter. Gezien het feit dat het een kleinschalige onderneming betreft zonder werkplaats en de afstand tussen de geplande locatie van de woning en het gebouw als ruim kan worden aangemerkt is er geen sprake van enige vorm van belemmering. Doordat de woning aan de Oldenzaalsestraat 100 leidend is voor de maximale toegestane hinder van het bedrijf vormt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het kleinschalige bedrijf.

#### Steenfabriek ‘De Werklust’

Aan de westzijde van het plangebied ligt de voormalige steenfabriek. Hier is geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten en de milieuvergunning van de fabriek is te komen vervallen. Het dient nu als museum waar af en toe demonstraties worden gegeven omtrent het bakken van stenen. Op basis van de VNG-uitgave geldt voor een museum een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het bestemmingsvlak van het museum en de geplande locatie van de woning bedraagt circa 40 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

### **5.6.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat een duurzame woon- en leefklimaat op de desbetreffende locatie mogelijk is en dat omliggende bedrijven door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

## **5.7 Geur**

### **5.7.1 Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en

- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

### 5.7.2 Onderzoeksresultaten geur

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Smuddeweg 5. Het gaat hierbij om een grondgebonden agrarisch bedrijf (fokken en houden van melkvee). Op basis van de Wgv geldt voor dergelijke bedrijven een vaste afstand van 100 meter tot aan geurgevoelige objecten. In dit geval bedraagt de afstand circa 300 meter, hiermee wordt voldaan aan de aan te houden afstand.

In de directe omgeving van het plangebied (straal van één kilometer) komen geen intensieve veehouderijen voor, waarmee rekening moet worden gehouden. Opgemerkt wordt dat de intensieve veehouderijen die gelegen zijn op een afstand van minimaal één kilometer woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen dan de nieuwe woning in het plangebied. Dit houdt in dat de ontwikkeling de agrarische veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project de ontwikkeling van veehouderijen niet frustreert en dat een duurzame woon- en leefklimaat op de locatie mogelijk is.

## 5.8 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### 5.8.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

#### 5.8.1.1 Natura 2000

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL & I.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Landgoederen Oldenzaal' is gelegen op een afstand van circa 750 meter. Gezien de aard en omvang van het project, de grote onderlinge afstand alsmede de barrièrewerking van de tussengelegen bebouwing en infrastructuur, zijn er geen negatieve effecten op het Natura-2000 gebied te verwachten.

### 5.8.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen waarin de ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied staat weergegeven.



Figuur 5.2. Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als EHS. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de grote onderlinge afstand alsmede de barrièrewerking van de tussengelegen bebouwing en infrastructuur, kan worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet aan de orde is.

### 5.8.2 Soortenbescherming

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

Het plangebied is thans in gebruik als grasland, er is geen sprake van bebouwing. Dit grasland wordt regelmatig begraasd en gemaaid. Gezien het feit dat het een intensief beheerd en gemaaid grasland betreft is geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied (geen bebouwing of bomen die worden gekapt) is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft, mede gezien de ligging aan een relatief drukke weg, geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

### 5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een quickscan flora & fauna is niet noodzakelijk. Ook is geen sprake van significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of de EHS.

## 5.9 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.9.1 Archeologie

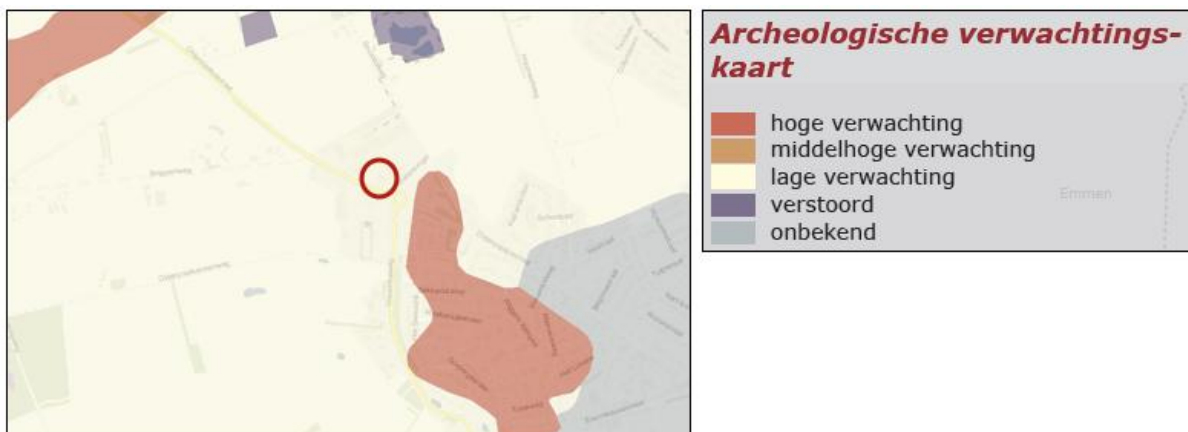
#### 5.9.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Met toepassing van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg hanteert de gemeente Losser met betrekking tot de noodzaak van archeologisch onderzoek de onderstaande richtlijn:

Indien sprak is van:	Dan is geen onderzoek nodig:
hoge archeologische verwachting	- tot 250 m2 binnen bebouwde kom - tot 2.500 m2 buiten bebouwde kom
middelhoge archeologische verwachting	- tot 500 m2 binnen bebouwde kom - tot 5.000 m2 buiten bebouwde kom
lage archeologische verwachting	- alle oppervlakken
(archeologisch) monument of AMK-terrein	- tot 100 m2

Op grond van de provinciale archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde (figuur 5.3.).



Figuur 5.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: provincie Overijssel)

### 5.9.1.2 Onderzoekresultaten

Ten aanzien van gebieden geldt in alle gevallen dat geen archeologisch onderzoek hoeft worden uitgevoerd.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen.

## **5.9.2 Cultuurhistorie**

### 5.9.2.1 Algemeen

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

### 5.9.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving is alleen de voormalige steenfabriek aangemerkt als rijksmonument. Sinds 1999 geniet de fabriek deze status. Het initiatief brengt geen negatieve effecten met zich mee met betrekking tot de voormalige steenfabriek, derhalve wordt gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

## **5.9.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

## **5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **5.10.1 Kader**

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt 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 of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.



De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

#### 5.10.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van een vrijstaande woning. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Het toevoegen van een woning wordt niet gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn verwoord.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

#### 5.10.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.3 Beleid waterschap

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De bij deze “korte procedure” behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

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

## Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting is ingegaan op 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is sinds die datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (artikel 1)  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ die in het plangebied voorkomen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. 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, wordt hier vastgelegd;
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde;
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is;
- *Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels*: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

### 7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 6)*: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*: 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 aanduidingsregels (Artikel 8)*: in deze regels wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Met dit artikel worden bebouwing en functies die zich niet harmoniëren met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied in eerste instantie geweerd.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*: 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.
- *Overige regels (Artikel 10)*: in deze regel is aangegeven dat de wettelijke regelingen die in het bestemmingsplan worden genoemd ten tijde van de vaststelling van het plan gelden.

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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.

### **Artikel 3 ('Groen')**

#### *Keuze*

Overeenkomstig het geldende bestemmingplan, zijn de gronden aan de noordwestzijde van de beoogde woning bestemd tot 'Groen'. Deze bestemming vloeit voort uit afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente over gebruik en inrichting van deze gronden.

#### *Functie*

Op de gronden met de bestemming 'Groen' is groen, inclusief water en bos toegestaan zoals deze vooral tot uitdrukking komt in de vegetatie en de landschappelijke waarden, met de daarbij behorende onverharde (voet)paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.

### **Artikel 4 ('Tuin')**

#### *Keuze*

Overeenkomstig met de plansystematiek die is gehanteerd in het geldende bestemmingplan, zijn de gronden aan de voorzijde van de woning alsmede 1 meter achter de voorgevelrooilijn als 'Tuin' bestemd. Het is namelijk niet wenselijk dat in deze bestemming gebouwen worden opgericht, die de gewenste rooilijn kunnen verstoren.

#### *Functie*

Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn tuinen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

### **Artikel 5 ('Wonen')**

#### *Keuze*

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woning in het kader van de gemeentelijke notitie ‘Verdichting van dorpslinten en dorpsranden’. Gezien de hoofdfunctie van de woning en de aansluiting op de omliggende plansystematiek krijgt de woning de bestemming ‘Wonen’ met bouwvlak.

#### *Functie*

De gronden binnen het bestemmingsvlak zijn bedoeld voor het wonen met daarbij behorende gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. Naast het wonen zijn er ook mogelijkheden met betrekking tot aan huis verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsactiviteiten of mantelzorg.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Er mag maximaal één woning worden opgericht met een maximale inhoudsmaat van 1000 m<sup>3</sup>. Een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en moet minimaal 6 meter breed zijn. De goothoogte van de woning moet minstens 0,5 meter bedragen en ten hoogste 4,5 meter. De dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°. De afstand van de woning tot een zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

De gezamenlijke oppervlakte per woning aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen. Een en ander gekoppeld aan bouw- en goothoogte.

## **7.4 Handhaving**

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente Losser hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een planschade overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hierin wordt het risico van planschade geregeld zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.



## Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 9.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

### 9.2 Vooroverleg

#### 9.2.1 Inspectie Leefomgeving en Transport

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen). Geoordeeld wordt dat dit plan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.2.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen gericht op woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen, die in lijn liggen met de prestatieafspraken, is geen vooroverleg vereist. Daarom is afgezien van het voeren van een vooroverleg met de provincie.

#### 9.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. De ontwikkeling heeft slechts in beperkte mate invloed op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

## Bijlagen bij toelichting

**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Waterparagraaf**