



# GEMEENTE LOSSER

*Bestemmingsplan*

*‘ Losser-Dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat  
71 Losser’*

*September 2018*

*Vastgesteld*



## *Losser-Dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat 71 Losser*

Plannaam: Losser-Dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat 71 Losser  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP001PH14-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: September 2018



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66  
e. info@bjz.nu  
i. www.bjz.nu*

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>8</b>
2.1	RUIMTELIJKE & FUNCTIONELE STRUCTUUR OMGEVING .....	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>9</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	9
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>11</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>21</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	21
5.2	BODEMKWALITEIT.....	22
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	24
5.5	MILIEUZONERING .....	25
5.6	ECOLOGIE.....	27
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	29
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>31</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	31
6.2	WATERPARAGRAAF .....	32
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>33</b>
7.1	INLEIDING.....	33
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	33
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>36</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>37</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	37
9.2	INSPRAAK.....	37
9.3	ZIENSWIJZEN.....	37
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>38</b>	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	39
BIJLAGE 2	GEEN WATERSCHAPSBELANG.....	40

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Oldenzaalsestraat 71 te Losser bevinden zich een voormalig leegstaand horecapand met een bedrijfswoning op de eerste etage, genaamd 'De Klomp', en een leegstaande woning. Initiatiefnemers zijn voornemens het horecapand, inclusief de bestaande bedrijfswoning, te transformeren naar een woongebouw met drie appartementen. De woning wordt daarnaast getransformeerd tot fysiotherapiepraktijk.

Aangezien voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is hiervoor een bestemmingsplanherziening benodigd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oldenzaalsestraat 71 te Losser, binnen de bebouwde kom van de kern Losser. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie H nummer 5212. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in Losser en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Losser en de directe omgeving (Bron: ArcGis)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: "Losser-Dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat 71 Losser" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP001PH14-0401) en een renvooi;
- 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 regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Losser dorp” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met daarin aangegeven, met de blauwe omlijning, het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Losser dorp” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

In het geldende bestemmingsplan “Losser dorp” is het plangebied bestemd met de enkelbestemmingen ‘Horeca’ (met bouwvlak), ‘Wonen’ (met bouwvlak) en ‘Tuin’.

Ter plaatse van het voormalige horecapand, geldt de enkelbestemming ‘Horeca’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor horecabedrijven in de categorie I, II en III van de lijst uit de bijlage van het bestemmingsplan op de begane grond, wonen, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. De gebouwen dienen hier binnen het bouwvlak te worden gebouwd en aan de gestelde maatvoeringseisen te voldoen. Tevens is maximaal één (bedrijfs)woning per bouwperceel met een inhoud tot 600 m<sup>3</sup> toegestaan.

Ter plaatse van de bestaande woning, aanliggend aan het horecapand, geldt de enkelbestemming ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Het hoofdgebouw dient hier binnen het bouwvlak en vrijstaand, twee-aaneen of in rij te worden gebouwd. Daarnaast dient het aan de gestelde maatvoeringseisen te voldoen.

Aan de voorzijde van de woonbestemming geldt de enkelbestemming ‘Tuin’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de tuin, die behoort tot het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, en gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’. Hierbij behoren de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

### 1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van drie woningen in het voormalige horecapand is op basis van de geldende bestemming ‘Horeca’ niet toegestaan. Daarnaast biedt de woonbestemming geen mogelijkheid voor het realiseren van een fysiotherapiepraktijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders om zodoende het voornemen mogelijk te maken.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke & functionele structuur omgeving

Het plangebied bevindt zich in Losser aan de Oldenzaalsestraat. Deze straat is één van de historische invalswegen van de kern Losser en verbond, samen met de Enschedesestraat en de Lutterstraat, Losser met de omliggende kernen. In de Tweede Wereldoorlog bevond zich hier, en in het komgebied, de meeste bebouwing. De lintbebouwing die hierdoor is ontstaan is nog op enkele plekken aanwezig. Daarnaast stamt veel van de huidige bebouwing, als gevolg van nieuwbouw en functieveranderingen, uit latere tijden. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen in verschillende typen.

### 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig horecapand, een hieraan gelegen woning en een aantal bijgebouwen. In het voormalige horecapand zijn horecaruimten en een bovenwoning ondergebracht. Het overige deel van het perceel is ingericht als parkeer- en ontsluitingsvoorziening. Dit is te zien op de luchtfoto in figuur 2.1 en de het aanzicht vanaf de Oldenzaalsestraat in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Bestaande situatie plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)



Figuur 2.2 Aanzicht vanaf de Oldenzaalsestraat, van links naar rechts: parkeerterrein en ontsluiting, voormalig horecapand en aanliggende woning (Bron: Google Streetview 2015)



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Losser dorp' mag het horecapand binnen het plangebied worden gebruikt voor horecadoeleinden. Hiervan is jarenlang sprake geweest in de vorm van een café. Zoals reeds beschreven in de aanleiding is het pand momenteel niet meer als zodanig in gebruik en staat het leeg. Om langdurige leegstand te voorkomen is het noodzakelijk om tot een nieuwe passende invulling van het pand te komen.

Initiatiefnemers zijn voornemens om het voormalige horecapand te transformeren naar een woongebouw met drie appartementen. De wens bestaat om de bestaande woning op de verdieping te behouden en daarnaast twee nieuwe appartementen op de begane grond te realiseren. Daarnaast wordt de bestaande aanliggende woning getransformeerd tot fysiotherapiepraktijk bestaande uit 5 behandelkamers, waarbij sprake zal zijn van een beperkte uitbreiding aan de achterzijde (circa 4 meter). De bestaande voorgevels van de bebouwing worden zoveel mogelijk gehandhaafd waarmee het karakteristieke aanzicht van de Oldenzaalsestraat behouden blijft. De overige gronden binnen het plangebied worden voornamelijk ingericht als parkeervoorziening en tuin.

Ruimtelijk gezien wordt de transformatie van de bebouwing als wenselijk gezien. Leegstaande bebouwing ontsiert de omgeving en tast het woon- en leefklimaat van de omgeving aan. Daarnaast is de locatie gelet op de ligging, alsmede de inhoud en wijze van uitvoering van de huidige bebouwing, uitermate geschikt voor voorliggend initiatief.

### 3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Het plangebied bevindt zich in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk/gemeente Losser' (Bron: CBS Statline). De stedelijke zone betreft 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van de volgende uitgangspunten:

Aspect	Wonen	Fysiotherapiepraktijk	Totaal
<b>Functie</b>	Wonen, koop, etage, duur	Fysiotherapiepraktijk	-
<b>Parkeerbehoefte, gemiddeld</b>	2,1 parkeerplaatsen per woning	2,0 parkeerplaatsen per kamer	17 parkeerplaatsen (3 wooneenheden + 5 behandelkamers)
<b>Verkeersgeneratie, gemiddeld</b>	7,4 verkeersbewegingen per woning	18,0 verkeersbewegingen per kamer	113 verkeersbewegingen (3 wooneenheden + 5 behandelkamers)

#### Verkeer

Per saldo zal (planologisch gezien) geen of nauwelijks sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De aan het horecapand (inclusief bestaande woning) en de aanliggende woning gerelateerde verkeersbewegingen worden namelijk vervangen door de bewegingen van de nieuwe wooneenheden en een fysiotherapiepraktijk.

Daarnaast is de ontsluiting op de Oldenzaalsestraat overzichtelijk. De in- en uitrit zal, conform de bestaande situatie zoals afgebeeld in figuur 2.2, blijven bestaan en als hoofdtoegang dienen.

### Parkeren

De parkeerbehoefte als gevolg van voorliggende ontwikkeling, een behoefte van 17 parkeerplaatsen, kan deels opgevangen worden op eigen terrein. Zoals te zien is in figuur 2.2 en figuur 2.3 biedt het terrein voldoende parkeergelegenheid voor minstens 7 auto's.

De overige behoefte van maximaal 10 parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Op loopafstand, te weten langs de Oldenzaalsestraat, bevinden zich voldoende beschikbare openbare parkeerplaatsen. De meeste bewoners van woningen aan deze weg maken gebruik van een oprit op eigen terrein, waar in veel gevallen ruimte is voor minstens 2 auto's.

Echter wordt verwacht dat de parkeerbehoefte als gevolg van voorliggend initiatief in de praktijk lager zal uitpakken dan de 17 parkeerplaatsen berekend met de cijfers van de CROW. Dit komt doordat de eigenaren, bezoekers, klanten en werknemers binnen het dorp zelf veelal gebruik maken van de fiets als vervoersmiddel. Voor het personeel van de fysiotherapiepraktijk zal dan ook een stallingsruimte voor de fiets gerealiseerd worden.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is tot slot een parkeerregeling opgenomen, om te waarborgen dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn ten behoeve van voorliggend initiatief.

### Conclusie

Gezien de reeds beschreven aspecten wordt geconcludeerd dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen 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.

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:

1. 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;
2. 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;
3. Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
4. Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

##### Woongebouw:

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt uit Afdelingsjurisprudentie dat de vraag, wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in grote mate casuïstisch is beantwoord. Op de realisatie van de extra wooneenheid binnen voorliggend initiatief zijn onder andere de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat de realisatie van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien per saldo 1 extra woning wordt toegevoegd.

##### Fysiotherapie:

Op de transformatie van een woning naar een fysiotherapiepraktijk is de uitspraak ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 van toepassing. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- het extra beslag op de ruimte zeer beperkt is (circa 40 m<sup>2</sup>) en valt hierdoor onder de grens van 500 m<sup>2</sup> bvo voor ladderplichtige ontwikkelingen (o.a. uitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724);
- sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat de transformatie van een woning naar fysiotherapiepraktijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en daarom de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

##### Conclusie

Geconcludeerd wordt 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, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, ruimtelijke kwaliteits- en beleidsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor zowel de groene als de 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven.

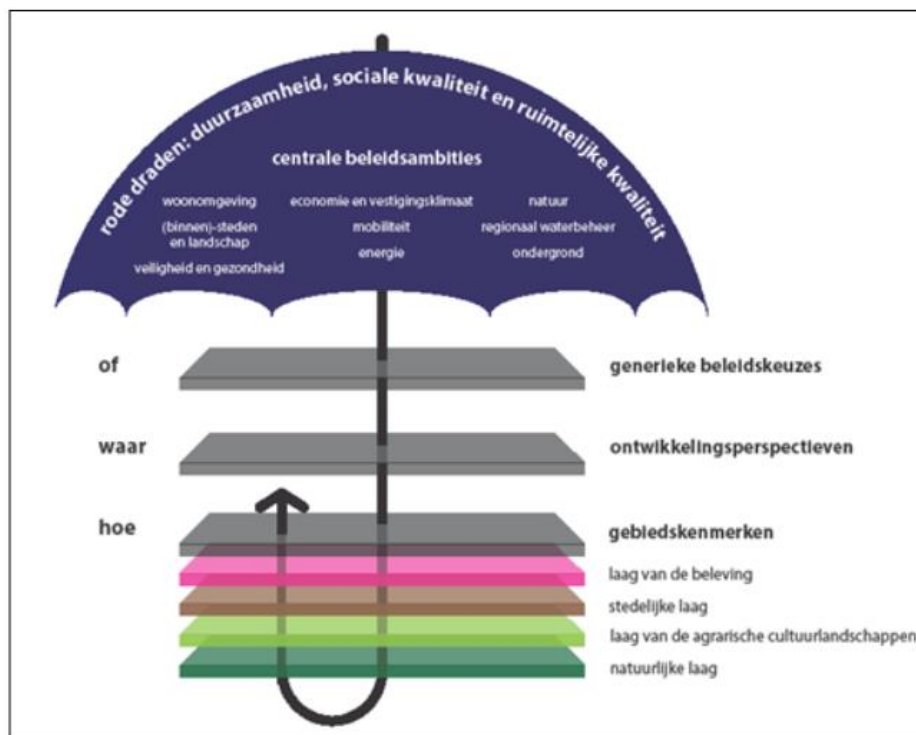
In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar woningen en een fysiotherapiepraktijk. Hierdoor zijn met name de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

#### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In de beoordeling van de generieke beleidskeuzes is geconstateerd dat de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van toepassing zijn.

##### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader 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 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In het voorliggende geval is binnen het plangebied sprake van een functieverandering van bestaande en leegstaande bebouwing en een minimale vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de fysiotherapiepraktijk. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Door deze ontwikkeling zal dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaatsvinden en de gekozen locatie voor de realisatie is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt aanvaardbaar.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming is 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.*
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.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De begrippen die van belang zijn in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- **Nieuwe woningen:** te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- **Actueel onderzoek woningbouw:** door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- **Regionale behoefte woningbouw:** door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- **Woonafspraken:** bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- **Regio:** de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouw mogelijkheden die een gemeente biedt.

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

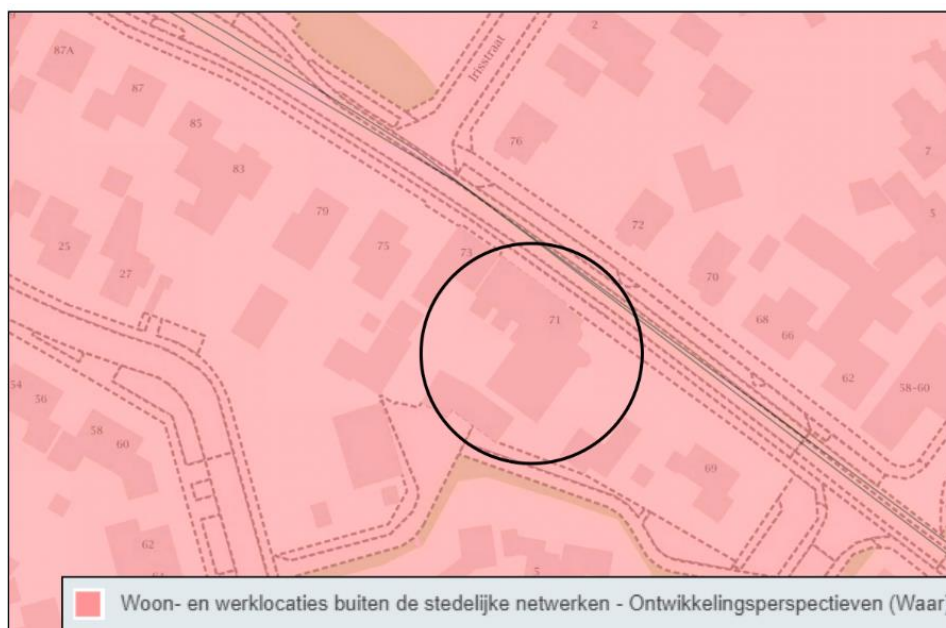
Uit artikel 2.2.2. blijkt dat bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel mogen voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte aan deze woningen wordt aangetoond middels een actueel onderzoek.

In voorliggend geval wordt per saldo één extra wooneenheid gerealiseerd, aangezien één wooneenheid komt te vervallen ten gevolge van de realisatie van een fysiotherapiepraktijk. Het realiseren van één extra woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt, waarbij wordt gebouwd voor de lokale behoefte (zie paragraaf 4.3). De ontwikkeling past binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken, zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is weergegeven middels de zwarte cirkel.



Figuur 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



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

De diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu, zijn gelegen rond de binnensteden. Deze blijven vitaal en aantrekkelijk dankzij herstructurering en transformatie, waardoor de diversiteit aan milieus versterkt wordt. Dit biedt kansen om te anticiperen op klimaatverandering en kan bijdragen aan energietransitie. Een stedelijke ontwikkeling dient altijd af te worden gestemd op de kenmerken van het watersysteem.

### *Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”*

Voorliggend initiatief past binnen dit ontwikkelingsperspectief aangezien hier een mix aan functies aanwezig is, waarop het initiatief aansluit. Daarnaast houden de transformaties, in dit geval van horecapand naar woongebouw en van woning naar fysiotherapiepraktijk, de locatie en omgeving vitaal en aantrekkelijk.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief,

#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in de natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijk initiatief aan de gebiedskenmerken in deze lagen is het 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 blijven, gezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Ook de ‘Laag van de beleving’ kan buiten beschouwing blijven, aangezien het plangebied op de gebiedskenmerkenkaart geen bijzondere kenmerken heeft.

#### De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 - nu’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. De ligging van het plangebied is met de zwarte cirkel indicatief weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede ‘De Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

### "Woonwijken 1955 – nu"

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken, op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies zijn hier divers en de wijken zijn homogeen van karakter. Lokaal, bijvoorbeeld aan de rand, bevinden zich kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes'. Er zijn duidelijke in- en uitgangen en er is kunst in de openbare ruimte aanwezig. Met name de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk is goed geregeld en de bouwperiode is af te lezen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en architectuur. Nieuwe functies in gebouwen dragen bij aan het behoud van het wijkkarakter en er wordt voort geborduurd op de bestaande kwaliteiten en het stedenbouwkundig ontwerp.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'*

Het initiatief voldoet aan de kenmerken van deze laag, aangezien de vormen aan het vooraanzicht van de bestaande bebouwing grotendeels behouden blijft. Het huidige stedenbouwkundige beeld van de Oldenzaalsestraat blijft dan ook bestaan. Daarnaast dragen de nieuwe woonfuncties en de fysiotherapiepraktijk bij aan het behoud en versterken van de leefbaarheid in de wijk.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een ontwikkeling passend binnen de stedelijke laag.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De toekomstvisie van de gemeente Losser 'Samen schatbewaarders van de gemeente Losser' is tot stand gekomen doordat de gemeente Losser samen met de partners uit de gemeente Losser na is gaan denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. Hierbij werd onder andere gedacht over voorzieningen en het bestuur van de gemeente. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die hierin worden benoemd.

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die zullen gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema's, waarin elk thema een strategische doelstelling heeft. Het gaat hierbij om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.
2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is het aspect wonen binnen het eerste thema van belang.

##### *4.3.1.2 Visie op Wonen*

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.

#### 4.3.1.3 *Visie op Volksgezondheid en Ondernemerschap*

De inwoners van de gemeente Losser zijn echte ondernemers en zorgen voor een gespreid aanbod aan onder andere zorginstellingen. Dit leidt tot een krachtige zorg- en welzijnseconomie waarvan eenieder profiteert en versterking van de toekomstbestendigheid van de gemeente. Daarnaast leidt de vergrijzing tot steeds meer vraag naar zorg. De gemeente wenst dat het zorgvoorzieningsniveau binnen Losser behouden blijft.

#### 4.3.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025*

Voorliggend initiatief betreft het transformeren van bestaande bebouwing naar een woongebouw met per saldo één extra woning en het realiseren van een fysiotherapiepraktijk. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwdifferentiatie in de wijk, waar zich in de directe nabijheid voornamelijk grondgebonden woningen bevinden. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en versterking van de leefbaarheid van de omgeving.

Het initiatief past onder andere op basis van zojuist gestelde punten binnen de toekomstvisie van de gemeente.

### 4.3.2 **Woonvisie Losser 2016 en verder**

#### 4.3.2.1 *Algemeen*

De kerkdorpen binnen de gemeente hebben elk een eigen karakter, waar inwoners doorgaans prettig wonen. Het is dan ook van groot belang om, ondanks de vele ontwikkelingen op met name demografisch gebied, aan te sluiten bij de vraag van inwoners. De woonvisie uit 2012 is met deze visie in 2016 geactualiseerd, vanwege de komst van de nieuwe Woningwet, regionale afspraken over de woningbouwprogrammering en andere zaken, de ladder van duurzame verstedelijking en recenter uitgevoerd woningmarktonderzoek. Middels de woonvisie is het mogelijk prestatieafspraken te maken en woningbouwplannen te toetsen.

#### 4.3.2.2 *Trends en ontwikkelingen binnen de gemeente*

In de toekomst zal, rond 2025, een omslag plaatsvinden van een groei naar een krimp van het aantal huishoudens. Vanaf 2035 zal dit, met name door huishoudensverduunning, pas in Twente het geval zijn. De eerste komende jaren zal in Twente dan ook nog sprake van een lichte groei zijn. Deze huishoudens zullen steeds meer uit kleine en oudere huishoudens gaan bestaan. Hierdoor zal een andere woonbehoefte gaan ontstaan, namelijk een behoefte die meer gericht is op het ondersteunen van mensen met mobiliteitsbeperkingen en mantelzorg. Tevens neemt het aantal inwoners in zijn totaliteit in de kernen af, maar is het aantal 65-plussers in de kernen toegenomen, en is sprake van een licht herstel van de woningmarkt, met name in de kern Losser.

#### 4.3.2.3 *Het woningbouwprogramma*

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch woningbouwprogramma. Op basis van de huishoudensprognose en de vraagontwikkeling is dan ook een zorgvuldige afweging gemaakt. Temeer omdat huishoudensprognoses de afgelopen jaren (verder) naar beneden zijn bijgesteld. Bovendien is het verstandig om wat speelruimte te hebben in het woningbouwprogramma om kwalitatief te kunnen sturen in de komende jaren. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en het benutten van vrijkomend vastgoed.

De regio gaat uit van een bandbreedte in de woningbouwproductie van 80-100% van Primos 2013. In de gemeente Losser betekent dit een bandbreedte van 532-665 woningen in de periode 2015 tot 2025. Lager dan 100% programmeren geeft ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren voordoen. Ook houdt de gemeente dan rekening met de prognoses 2014 en 2015 die lager liggen dan de prognose 2013 (2015: 619 woningen 2015-2025). Op dit moment zijn er 740 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente, waarvan 610 woningen met een onherroepelijke realisatietitel (92% ten opzichte van prognose 2013).

De gemeente heeft middels twee scenario's doorgerekend hoe zij het woningbouwprogramma het beste kan invullen, aangezien zij wil dat iedere woning raak is. Hieruit blijkt voor tot 2025 met name een vraag naar eengezinswoningen, maar voor na 2025 zal de vraag naar appartementen sterk stijgen.

In het kader van de woonvisie en het woningbouwprogramma heeft de gemeente Losser de volgende ambities:

1. Kiezen voor de bestaande woningvoorraad: Kwaliteit van bestaande woningen;
2. Intelligente groei woningvoorraad: Aansluiten bij de vraag;
3. Vitale gemeenschappen in de kernen: Faciliteren van krachtige gemeenschappen;
4. Kiezen voor duurzaam wonen: Duurzaam wonen.

Doelstellingen die afkomstig zijn uit de eerste en tweede ambitie zijn:

- Ambitie 1: Kiezen voor de bestaande woningvoorraad: Kwaliteit van bestaande woningen;
  - We zetten in op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en passendheid van woningen bij de behoefte van inwoners door: Verbeteren van bestaande woningen.  
*Woningaanpassingen/renovatie van bestaande woningen; het opplussen van woningen en energetisch verbeteren van woningen.*
- Ambitie 2: Intelligente groei woningvoorraad: Aansluiten bij de vraag;
  - De beperkte ruimte voor extra woningen faciliteren we op 'intelligente' wijze.  
*We zijn voorzichtig en kritisch in het toevoegen van woningen, aangezien er diverse woningtypen in ruime mate worden aangeboden in de bestaande woningvoorraad en vanwege de afnemende groeitrend. Elke nieuwe woning moet raak zijn. Dit betekent dat variatie en kwaliteit voor ons leidend zijn bij het toevoegen van nieuwe woningen.*
  - *Kwaliteit: we sturen -binnen onze mogelijkheden- op de kwalitatieve match van woningbouwplannen met de behoefte die er is.*  
De bijdrage aan de ruimtelijk kwaliteit van de dorpen is onderdeel van de afweging om woningen toe te voegen op een bepaalde plek. Ook heeft vernieuwing/vervanging van bestaande woningen voorrang vanuit het oogpunt van kwaliteit. Tot slot gaat inbreiding voor uitbreiding en ronden we bestaande uitbreidingslocaties af.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Losser 2016 en verder

Voorliggend initiatief betreft onder andere de transformatie van een voormalig horecapand tot woongebouw. Met deze transformatie wordt de woningdifferentiatie in de wijk vergroot en vindt een verbetering van een bestaande woning plaats. De appartementen op de begane grond zullen levensloopbestendig zijn en hiermee uitermate geschikt voor ouderen of zorgbehoevenden. Tot slot wordt opgemerkt dat met het plan binnen bestaande bebouwing wordt voorzien in de lokale woningbehoefte.

Geconcludeerd wordt dat de transformatie passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

#### 4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het hiervoor beschreven gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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.

#### 5.1.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de toevoeging van twee nieuwe geluidgevoelige objecten, de woningen, binnen het te transformeren horecapand.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft een onderzoek uitgevoerd in het kader van wegverkeerslawaai (zie bijlage 1 van deze toelichting). In het onderzoek zijn alle drie de beoogde woningen binnen voormalige horecapand meegenomen.

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied, binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone. Dit betreft een geluidszone als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, te weten van de Oldenzaalsestraat. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting LDEN op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan een ontheffing worden verleend tot een hogere waarde van maximaal 63 dB in “stedelijk” gebied.

Om een hogere waarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (art 83 lid 2 van de Wgh);
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere waarden.

De gemeente Losser heeft geen geluidsbeleid en volgt de Wet geluidhinder. Voor het verkrijgen van een hogere waarde dient voor wegverkeerslawaai een procedure te worden gevolgd. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

#### Resultaten

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting, als gevolg van de Oldenzaalsestraat, met 62 dB de voorkeurswaarde overschrijdt. De maximaal toelaatbare gevelbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

#### Conclusie onderzoek

Middels een afwijking kan een hogere waarde worden aangevraagd, indien maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard.

Maatregelen aan de gevels zijn het meest doelmatig gebleken. Er wordt een hogere waarde aangevraagd voor:

- De drie woningen met betrekking tot de Oldenzaalsestraat met een hogere waarde van 62 dB.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau van de woningen. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels worden vastgesteld.

### **5.1.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan wanneer aan de gestelde eisen wordt voldaan. Een hogere waarde van 62 dB ten gevolge van de Oldenzaalsestraat zal voor de woningen worden aangevraagd.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 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, is in dit geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

### 5.2.2 Situatie plangebied

In het voorliggende geval is met name de uitzonderingsregel onder 1 van toepassing. Het bestaande niet wederrechtelijke gebruik (verblijf) wordt gehandhaafd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ter plaatse van bestaande bebouwing is niet noodzakelijk. Weliswaar wordt de fysiotherapie in zeer beperkte mate uitgebreid, echter vindt dit plaats op gronden die voorheen tot een woning behoorde. De gronden zijn daarom in beginsel aan te merken als onverdacht. Daarnaast bedraagt de omvang minder dan 50 m<sup>2</sup>. Een bodemonderzoek ter plaatse wordt in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 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 en Regelingen:

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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: 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 betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Beoordeling

Het plan betreft het toevoegen van slechts één nieuwe wooneenheid en een fysiotherapiepraktijk binnen het plangebied. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de nieuwe functies niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

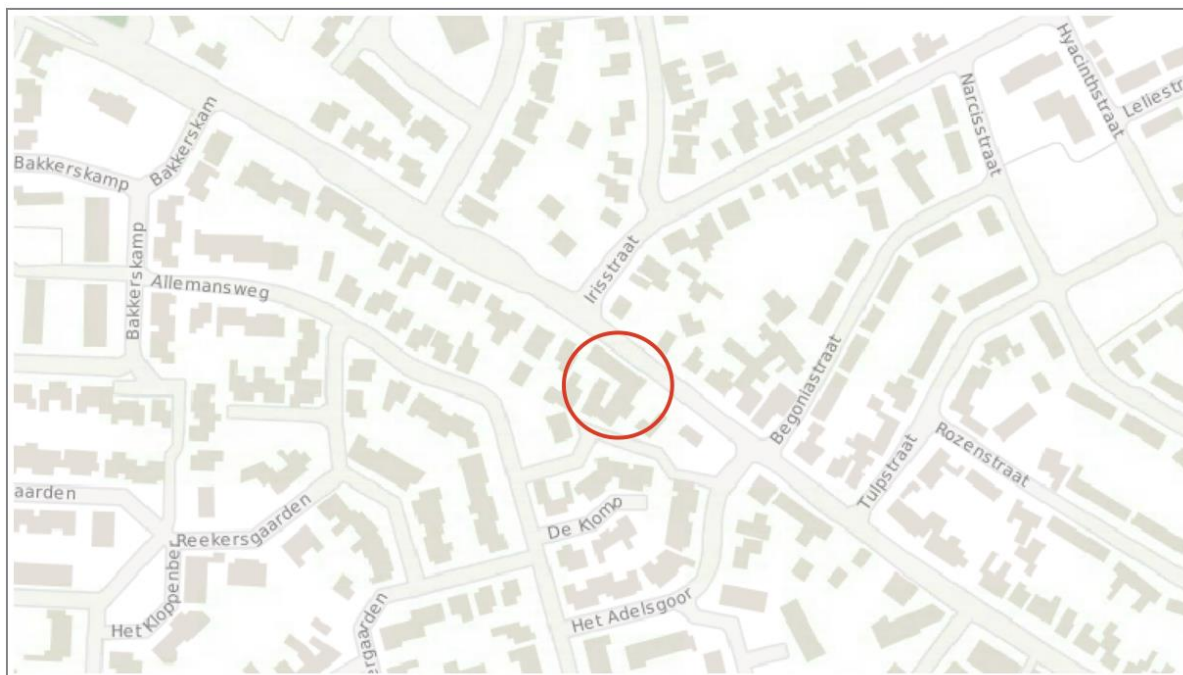
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.





Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

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 binnen 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.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. 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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype “gemengd gebied”, aangezien deze direct ligt aan hoofdinfrastructuur.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken 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).

### 5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval worden twee woningen en een fysiotherapiepraktijk gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. De functie 'fysiotherapiepraktijk' is niet opgenomen in de basiszoneringslijst. Een functie als deze is te vergelijken met een 'artsenpraktijk, kliniek of dagverblijf'. Deze worden aangemerkt als milieucategorie 1 inrichtingen, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Nabij het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. In de omgeving is daarnaast uitsluitend een detailhandelsvestiging aanwezig. Hierna zijn de milieucategorie, de richtafstand op basis van 'gemengd gebied' en de daadwerkelijke afstand weergegeven.

Functie	Categorie	Richtafstanden	Daadwerkelijke afstand
Detailhandel (Irisstraat 2)	1	0 m	40 m

Gezien de forse afstanden van het plangebied tot de omliggende milieubelastende functie is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt de omliggende milieubelastende functie niet beperkt in haar bedrijfsvoering ten gevolge van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

## 5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Ecologie

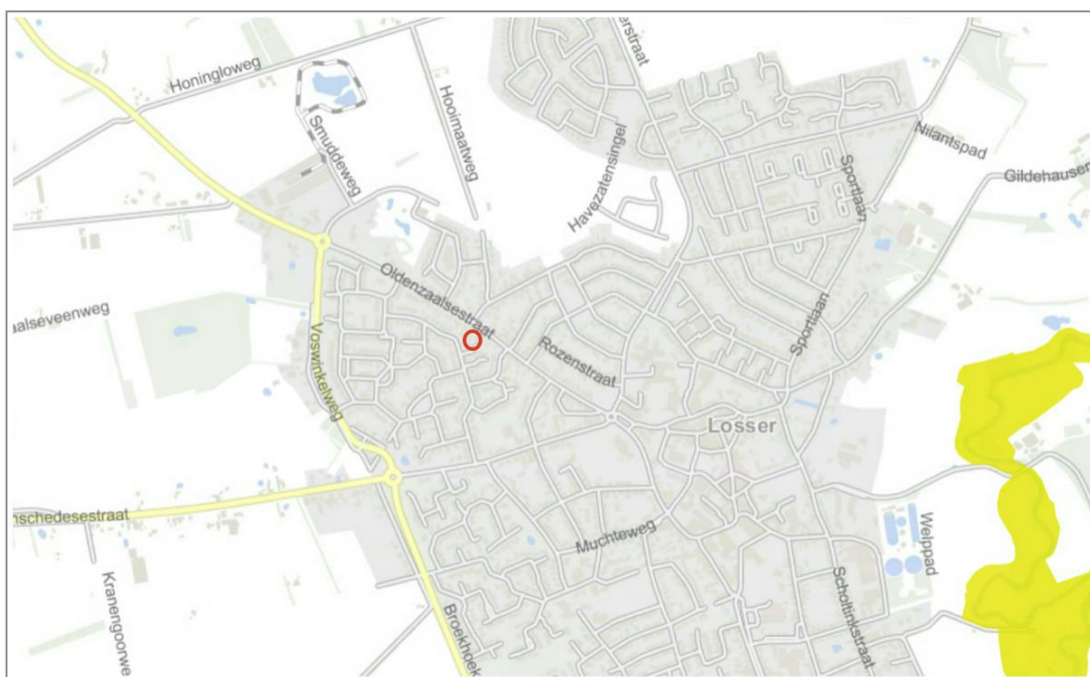
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

### 5.6.1 Gebiedsbescherming

#### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

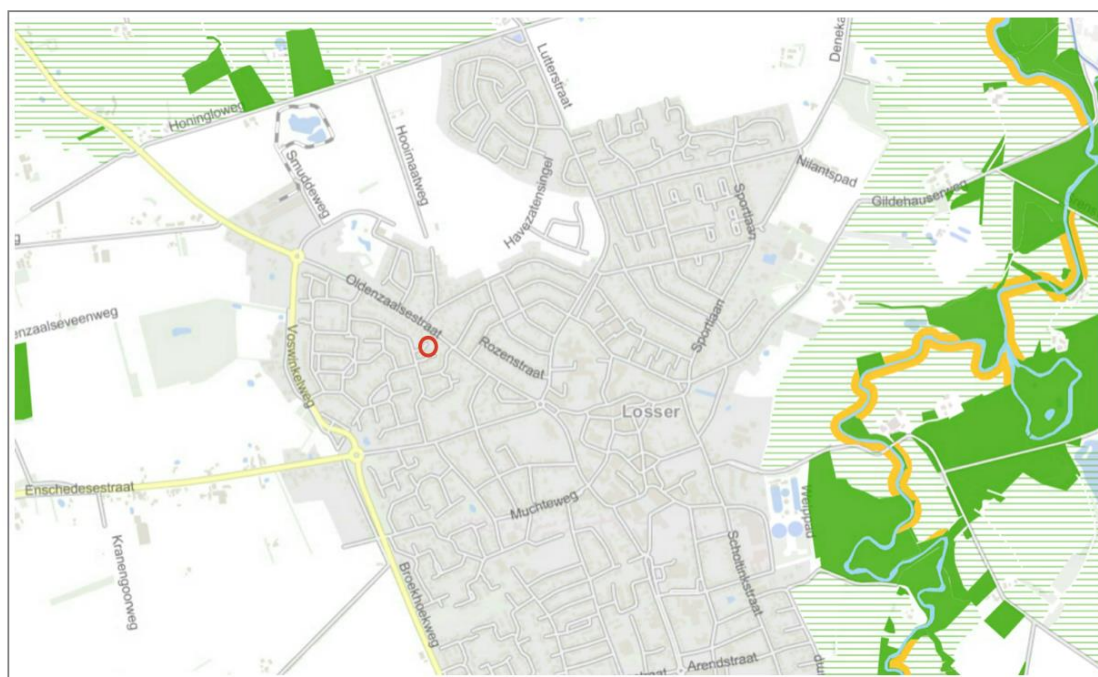


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Op ruim 1,2 kilometer afstand van het plangebied is Natura 2000-gebied “Dinkelland” aanwezig. Gelet op de aard van de ontwikkeling, een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

#### 5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt, zoals te zien in figuur 5,3, niet in- of direct naast het NNN. De dichtstbijzijnde concreet begrensde NNN ligt op een afstand van ruim 850 meter. Gelet op de ruime afstand en de aard en omvang van het plan, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

### 5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

Voorliggend initiatief betreft hoofdzakelijk een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van sloop van gebouwen, het kappen van bomen of het dempen van watergangen. Daarnaast vindt de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk plaats op onderhouden terrein. Hierdoor is sprake van een locatie met een zeer lage ecologische waarde. Er worden gelet op het vorenstaande geen negatieve effecten op de flora en fauna verwacht. Een onderzoek flora en fauna is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

### 5.6.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op het NNN, het Natura 2000-gebied en de flora en fauna verwacht.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Uit de archeologische kaart van de provinciale Overijssel blijkt dat het terrein een onbekende (ongekarteerde) archeologische verwachtingswaarde heeft. Opgemerkt wordt dat de bodem grotendeels is verstoord vanwege het realiseren van de bebouwing ter plaatse. Gezien het feit dat een groot deel van het perceel reeds grotendeels verstoord is en het een kleinschalige uitbreiding van bebouwing betreft wordt gesteld dat af kan worden gezien van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

#### 5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

#### 5.7.2.2 *Situatie plangebied*

In of in de directe nabijheid bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Het beoogde woongebouw wordt op basis van voorliggend bestemmingsplan aangemerkt als 'karakteristiek', ten behoeve van het behoud van het karakteristieke aanzicht van de Oldenzaalsestraat. De transformatie brengt geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden met zich mee.

In de nabijheid van de locatie bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Daarnaast behelst de ontwikkeling slechts een wijziging van de bestemming en wordt geen bebouwing gesloopt of gebouwd, waardoor eventuele waarden niet zouden worden verstoord.

#### 5.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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. 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.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat het waterschap aangeeft geen belangen te hebben met betrekking tot het plan. Het document 'geen waterschapsbelang' van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.



## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels van het moederplan "Losser Dorp" zijn grotendeels overeenkomstig van toepassing op voorliggend bestemmingsplan. Uitsluitend daar waar noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken, zijn bepalingen toegevoegd danwel gewijzigd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: op basis waarvan door burgemeester en wethouders de bestemming kan worden gewijzigd.

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

### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*  
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 6)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het voor burgemeester en wethouders mogelijk om het plan op bepaalde punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de parkeerregels beschreven, zodat in ontwikkelingen voldaan wordt aan de hiervoor gestelde eisen.

### 7.2.5 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 hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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.

#### Maatschappelijk (Artikel 3)

In dit geval is deels de bestemming 'Maatschappelijk' conform het bestemmingsplan "Losser Dorp" overgenomen. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor (para)medische voorzieningen en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en te voldoen aan de gestelde maximale goothoogte. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen eveneens niet hoger zijn dan de gestelde maximale hoogte.

#### Wonen (Artikel 4)

In dit geval is eveneens grotendeels de bestemming 'Wonen' conform het bestemmingsplan "Losser Dorp" overgenomen.

Deze gronden zijn bedoeld voor wonen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Het hoofdgebouw dient zich binnen het bouwvlak te bevinden en mag vrijstaand, twee-aaneen of in rij worden gebouwd. Vanwege de aanduiding 'gestapeld' mogen de woningen binnen het hoofdgebouw boven en/of naast elkaar worden gesitueerd en vanwege de aanduiding 'maximum aantal woningen – 3' mogen binnen het bouwvlak maximaal 3 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast dient de bebouwing te voldoen aan de aangegeven 'maximum goothoogte (m)' en dient ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de uitwendige hoofdvorm van de bestaande gebouwen te worden gehandhaafd.

Wat aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen betreft dient een maximale afstand van 4 meter tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gehanteerd en een afstand van minstens 1 meter tot de zijdelingse perceelgrens. De totale oppervlakte hiervan mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen niet hoger te zijn dan 2,5 meter. Wanneer deze zich voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bevinden mogen deze niet hoger zijn dan 1 meter.

## 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. De ontwikkeling ten behoeve van de woningen is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Derhalve hoeft dit gedeelte van het plan in het kader van vooroverleg niet voor worden gelegd aan de provincie Overijssel.

Daarnaast wordt gezien de aard en de beperkte omvang van de ontwikkeling van de fysiotherapiepraktijk vooroverleg met de provincie tevens niet noodzakelijk geacht.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat het waterschap geen belangen heeft in het kader van het plan. Daarom hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen sprake van een inspraakfase.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juni 2018 tot en met 2 augustus 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 2      Geen waterschapsbelang**