



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser

Januari 2019

Ontwerp



BESTEMMINGSPLAN

“Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser”

Plan: Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
IMRO-nummer: IMRO.NL.0168.BP001UW01-0301



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 6 |
| 1.1 | AANLEIDING | 6 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED | 6 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 6 |
| 1.4 | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME | 7 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 8 |
| HOOFDSTUK 2 | HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE | 9 |
| 2.1 | HISTORIE..... | 9 |
| 2.2 | BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING..... | 10 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 11 |
| 3.1 | ALGEMEEN | 11 |
| 3.2 | GEWENSTE ONTWIKKELING | 11 |
| 3.3 | VERKEER EN PARKEREN | 12 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 14 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 14 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID | 17 |
| 4.3 | REGIONAAL BELEID..... | 25 |
| 4.4 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 26 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 29 |
| 5.1 | GELUID (WET GELUIDHINDER)..... | 29 |
| 5.2 | BODEMKWALITEIT..... | 30 |
| 5.3 | LUCHTKWALITEIT | 31 |
| 5.4 | EXTERNE VEILIGHEID..... | 32 |
| 5.5 | MILIEUZONERING | 33 |
| 5.6 | GEUR (WET GEURHINDER) | 35 |
| 5.7 | ECOLOGIE..... | 36 |
| 5.8 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 38 |
| 5.9 | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE | 39 |
| HOOFDSTUK 6 | WATERASPECTEN..... | 41 |
| 6.1 | VIGEREND BELEID..... | 41 |
| 6.2 | WATERPARAGRAAF | 42 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 43 |
| 7.1 | INLEIDING..... | 43 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS | 43 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS..... | 45 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 47 |
| HOOFDSTUK 9 | INSPRAAK & VOOROVERLEG | 48 |
| 9.1 | VOOROVERLEG..... | 48 |
| 9.2 | INSPRAAK..... | 48 |

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 49

| | | |
|-----------|--|----|
| BIJLAGE 1 | BEELDKWALITEITSPAN | 50 |
| BIJLAGE 2 | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI | 51 |
| BIJLAGE 3 | QUICKSCAN FLORA EN FAUNA..... | 52 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

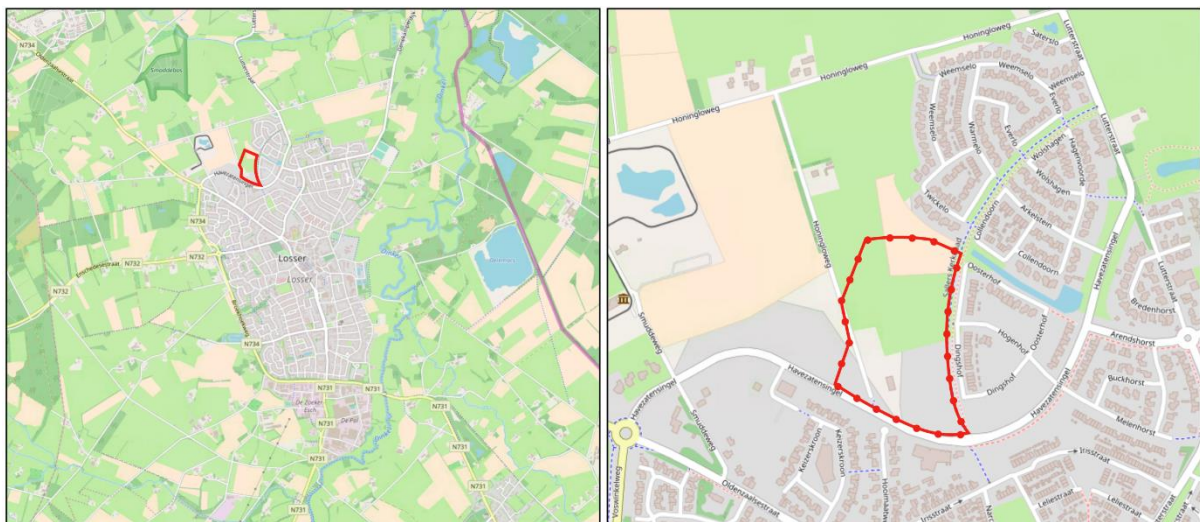
Aan de noordzijde van de kern Losser bevindt zich de nieuwbouwwijk De Saller. Deze wijk is bedoeld voor de stedenbouwkundige afronding van de kern Losser en omvat de gefaseerde bouw van circa 300 woningen. Een groot deel van de nieuwbouwlocatie (fase 1, 2a en 2b) is inmiddels gerealiseerd dan wel in aanbouw. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte voor de kern Losser is verdere uitbreiding van de nieuwbouwwijk noodzakelijk.

De volgende fase die in ontwikkeling wordt gebracht is fase 2c. Het gaat globaal om gebied tussen de Honingloweg, woongebieden De Saller fase 1 en 2b en de Havezatensingel. Fase 2c voorziet in de realisatie van circa 87 woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. Wat betreft woningtypen gaat het om vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijenwoningen, waarbij de mogelijkheid bestaat om woningen levensloopbestendig uit te voeren. De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen waaronder (door)starters, gezinnen en senioren.

In het geldende bestemmingsplan 'Losser dorp' heeft het gebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Met dit uitwerkingsplan (bestemmingsplan) wordt de hiervoor genoemde bestemming nader uitgewerkt. Aangetoond wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Losser. Globaal is het plangebied gelegen tussen de Honingloweg, woongebieden De Saller fase 1 en 2b en de Havezatensingel. De ligging van het plangebied in de kern Losser en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt indicatief weergegeven in figuur 1.1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser" bestaat uit de volgende stukken:

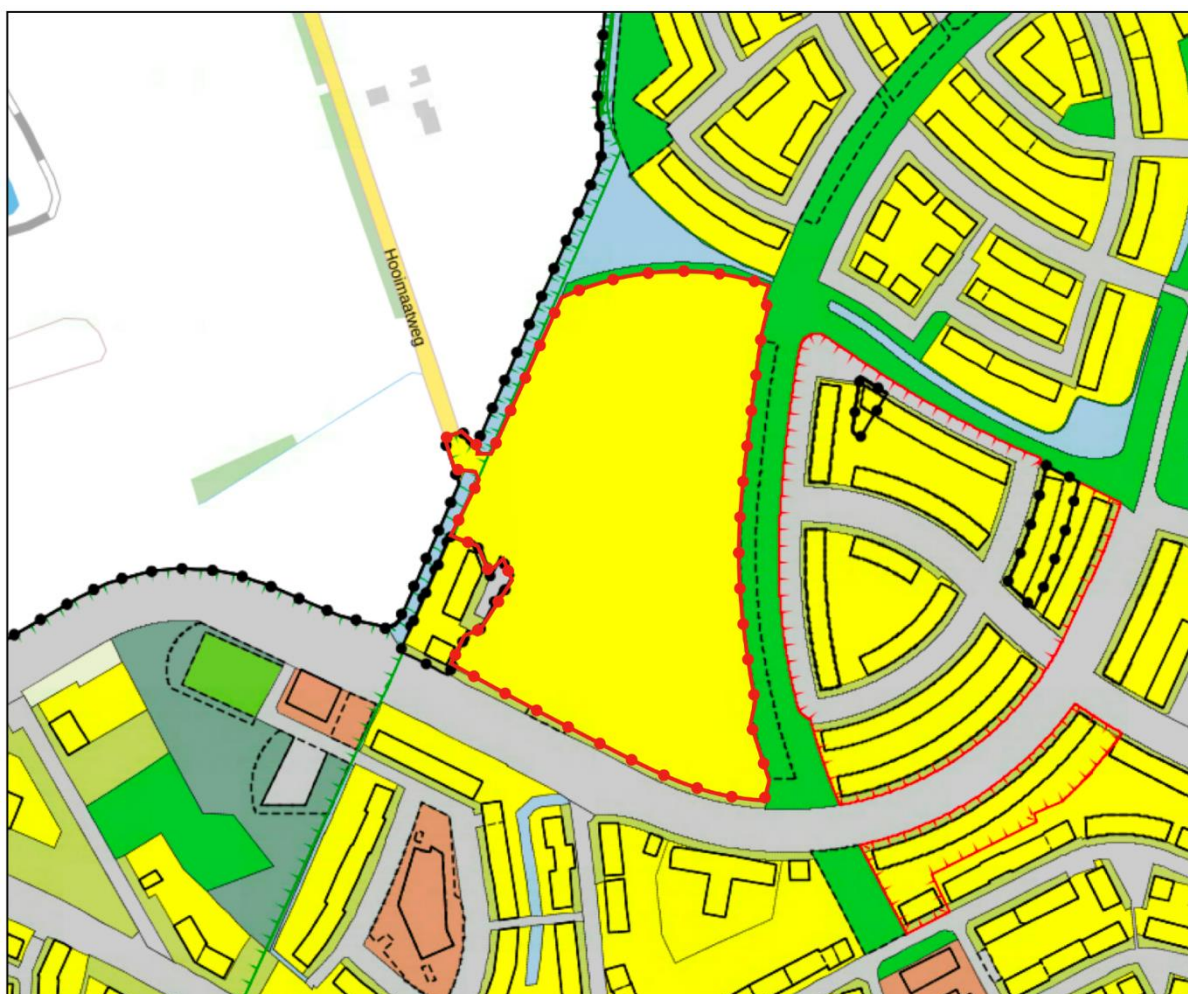
- verbeelding (tek.nr. IMRO.NL.0168.BP001UW01-0301) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de begrenzing van bestemmingsplan 'Losser dorp'. Dit bestemmingsplan is op 19 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Losser. In figuur 1.2 is de verbeelding opgenomen.



Figuur 1.2 Verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

Binnen het bestemmingsplan 'Losser dorp' kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen – uit te werken'. Hierna wordt de betreffende bestemming nader toegelicht.

1.4.2 Wonen – Uit te werken

De voor 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. In de bestemming zijn de volgende uitwerkingsregels opgenomen:

- de uitwerking wordt eerst in 2015 in procedure gebracht;
- het aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan 120;
- gemiddeld dient per woning te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- de in dit plan bij de bestemmingen Wonen en Wonen – Woongebouw opgenomen regels zijn voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

1.4.3 Strijdigheid

Op dit moment is er sprake van een bouwverbod, inhoudende dat eerst een uitwerking van de bestemming dient plaats te vinden alvorens er omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend kunnen worden. Met dit uitwerkingsplan (bestemmingsplan) wordt hier uitvoering aangegeven, waarbij de hiervoor genoemde uitwerkingsregels in acht zijn genomen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Losser en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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 vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

Hierna wordt ingegaan op de historie van Losser en de huidige situatie binnen het plangebied.

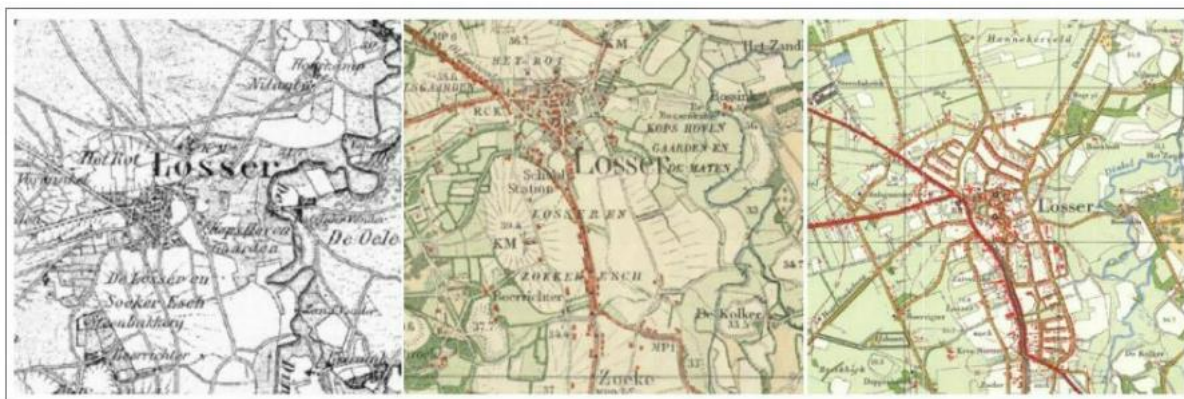
2.1 Historie

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 omringende 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.

In onderstaand figuur is de historische ontwikkeling van de kern Losser weergegeven.



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

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

In de wijk Voswinkel is een mengeling aan woningen aanwezig. Het betreft hoofdzakelijk twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, met een mix van stijlen. Aan het Bakkerskamp en het Lukens zijn enkele rijtjeswoningen aanwezig. Tussen de Voswinkel en De Saller ligt de Keizerskroon. Deze locatie is in 2002 gerealiseerd. De locatie bestaat naast enkele vrijstaande woningen voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen. De Saller kenmerkt zich eveneens door een verscheidenheid in bouwstijlen en bebouwing. In de wijk zijn naast vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen ook op enkele plaatsen rijtjeswoningen aanwezig. Beide wijken worden gedomineerd door woonbebouwing. Bedrijvigheid is hier niet aanwezig. Te midden van locatie Keizerskroon ligt basisschool de Saller.

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 13.130 personen.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is aan de noordzijde van de kern Losser gelegen. De ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en de omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woonbebouwing, bouwkavels, agrarische gronden, wegen, openbaar groen en watergangen. De Havezatensingel vormt de belangrijkste structuurdrager voor dit deel van Losser en betreft tevens een belangrijke wijkontsluitingsweg.

Het plangebied wordt begrensd door een bestaande vijver aan de noordzijde, het Sallers Kerkepad aan de oostzijde, de Havezatensingel aan de zuidzijde en de Honingloweg, agrarische gronden en een drietal woonpercelen aan de westzijde.

Het gebied heeft een omvang van circa 5 hectare en is nagenoeg onbebouwd. In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich een veldschuur. Deze schuur is volledig van hout en is gedekt met golfplaten en wordt benut als dierenverblijf (schapen). Aan de westzijde van het plangebied loopt de Honingloweg. Dit is een verharde weg met laanbomen (zomereiken). De overige gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als grasland.

De huidige situatie van in het plangebied is hierna weergegeven middels een luchtfoto.



Figuur 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke karakteristiek van Losser en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.2 Gewenste ontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan heeft zoals eerder genoemd betrekking op De Saller fase 2c. In totaal worden er 87 woningen gerealiseerd. Op dit moment is onderstaand programma beoogd. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid tot enige flexibiliteit qua uitwisseling van woningtypen.

- 37 vrijstaande woningen;
- 36 twee-onder-één-kap woningen;
- 14 rijenwoningen;

De woningen zijn uit te voeren als levensloopbestendige woningen. De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep, waaronder starters, gezinnen en senioren.

De hoofdstructuren zijn gebogen lijnen, hebben een ruim en goed ingericht profiel met laanbepanting en begeleidende bebouwing. De nieuwe bebouwing voegt zich in het landschap, er is sprake van een goede verweving van groen en rood. De bebouwingsstructuur is dorps, geen lange herhaling van rijenwoningen maar afwisselend rijen-, dubbele en vrijstaande woningen. Daarbij mag de rooilijn ook verspringen.

De goothoogte van de woningen mag maximaal 6 meter bedragen. Daarnaast mag de dakhelling niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden bedragen. De afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 meter. Bij de woningen mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd, mits de in de regels aangegeven maatvoeringseisen in acht worden genomen.

Het woongebied zal primair worden ontsloten op de Havezatensingel, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. In figuur 3.1 is een inrichtingsschets van het plangebied weergegeven. Opgemerkt wordt dat voor de ontwikkeling van De Saller fasen 2 en 3 een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Figuur 3.1 Inrichtingsschets van het woongebied 'De Saller fase 2c'

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In de volgende subparagraaf wordt nader op de uitgangspunten ingegaan.

3.3.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkheidsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Koop vrijstaand, koop twee-onder-één-kap, koop tussen/hoek.
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline).
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Uitgaande van deze uitgangspunten gelden op basis van de CROW-uitgave de volgende parkeernorm en verkeersgeneratie.

| Functie | Aantal | Verkeersgeneratie (per woning) | Parkeerkcijfer (per woning) |
|---------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Koop, vrijstaand | 37 | 8,2 verkeersbewegingen per woning | 1,8 parkeerplaatsen per woning |
| Koop, twee-onder-één-kap | 36 | 7,8 verkeersbewegingen per woning | 1,8 parkeerplaatsen per woning |
| Koop, tussen/hoek (rijenwoning) | 14 | 7,4 verkeersbewegingen per woning | 1,8 parkeerplaatsen per woning |

Parkeren

Ten gevolge van de ontwikkeling ontstaat er in totaal behoefte aan $87 * 1,8 = 157$ parkeerplaatsen (naar boven afgerond).

Voor de vrijstaande woningen, de twee-onder-één-kap woningen en de hoekwoningen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. Bij de tussenwoningen kunnen geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

In totaal kunnen er 79 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De opgave voor het openbaar gebied is als volgt berekend:

- Vrijstaand, twee-onder-één-kap en eindwoningen: $79 * 0,8 = 63,2$ parkeerplaatsen
- Tussenwoningen: $8 * 1,8 = 14,4$ parkeerplaatsen.

In totaal moeten in het openbaar gebied (naar boven afgerond) 78 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er zullen 80 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden aangelegd. Geconcludeerd wordt dat de door het plan gegenereerde parkeerbehoefte binnen het plangebied kan worden opgevangen.

Verkeer

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is de volgende verkeersgeneratie berekend:

- Koop, vrijstaand: $37 * 8,2 = 303,4$ verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- Koop, twee-onder-één kap: $36 * 7,8 = 280,8$ verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- Koop, tussen/hoek (rijenwoning): $14 * 7,4 = 103,6$ verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Bovenstaand maakt een totale verkeersgeneratie van circa 688 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Zoals reeds in de planbeschrijving aangegeven zal de ontsluiting via de Havezatensingel geregeld worden. Deze weg is van voldoende omvang om de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan op te vangen.

3.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- 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

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):

- 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.

4.1.1.3 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, met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorend groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b) indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is een stedelijke ontwikkeling

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

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

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

De Saller fase 2c is een woningbouwlocatie met circa 87 grondgebonden woningen. Hieruit volgt de conclusie dat met dit totaal aantal woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Een stedelijke ontwikkeling dient in een behoefte te voorzien.

In 2016 heeft de gemeente Losser een woonvisie vastgesteld. Voorafgaand aan deze woonvisie is in de gemeente een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd.

Het woonbehoefteonderzoek geeft een actueel inzicht in de huidige woonsituatie, de te verwachten ontwikkelingen en welke bijsturing mogelijk en nodig is om de ambities te realiseren. Het onderzoek is gebaseerd op onderzoeken, beleidsstukken, databestanden en demografische prognoses. De visie geeft inzicht in:

- De kwantitatieve opgave: Hoeveel woningen zijn er op termijn nodig?
- De kwalitatieve opgave: Welke aanpassingen en verbeteringen in de bestaande voorraad zijn er nodig? En welke kwalitatieve toevoeging aan de bestaande voorraad is gewenst om in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen te voorzien?

Kwantitatieve opgave

De gemeente Losser voegt, in combinatie met de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad, een beperkt aantal extra woningen toe. De mate van deze toename dient in lijn te zijn met de autonome groei van de huishoudens in Losser en de daadwerkelijke marktvrage. Provinciaal en regionaal heeft de gemeente afgesproken om voorlopig de huishoudensgroei op basis van Primos 2013 te hanteren als uitgangspunt. Dit betekent dat er nog behoefte is aan 665 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. De gemeente streeft naar een harde plancapaciteit van 80%, zodat er ruimte is voor nieuwe initiatieven in de komende jaren en om in te spelen op actuele ontwikkelingen, zoals het benutten van vrijkomend vastgoed.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgelegd welke plannen zijn meegenomen in de harde en zachte plancapaciteit. De Saller fase 2c is als project opgenomen in deze programmering, waarbij uitgegaan is van een capaciteit van 120 woningen. Dit komt overeen met het maximaal aantal toegestane woningen binnen de uit te werken bestemming. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 87 woningen en past daarmee – tezamen met de drie reeds gerealiseerde woningen - binnen de woningbouwprogrammering.

Resumerend wordt gesteld dat voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve behoefte en past binnen de woningbouwprogrammering van de gemeente Losser.

Kwalitatieve opgave

Op basis van de woonwensen/marktvraag is een wensprogramma woningbouw 2015-2025 opgesteld. Bij de verdeling van de totale hoeveelheid nog te bouwen nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van de volgende streefwaarden.

| | | |
|-----------------------|------------------------------------|-----|
| • Appartementen | (koop/huur) | 10% |
| • Rij – of hoekwoning | (sociale huur) | 5% |
| • Rij – of hoekwoning | (koop < € 150.000 t.b.v. starters) | 5% |
| • Tweekappers | < € 200.000 | 15% |
| • Tweekappers | € 200.000 tot € 300.000 | 20% |
| • Vrijstaand | > € 300.000 | 45% |

De gemeente wil zo veel mogelijk rekening houden met het wensprogramma bij het toevoegen van nieuwe woningen. De gemeente toetst zowel het huidige woningbouwprogramma als nieuwe initiatieven op de passendheid bij de behoefte. Naast de hiervoor genoemde woningtypen is ook expliciete vraag naar levensloopbestendige woningen. De nabijheid van (zorg)voorzieningen is van belang voor deze groep. Voorliggend plan voorziet in een variatie van woningtypen, omvang en prijsklassen. Met het plan, welke voornamelijk voorziet in vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen, wordt goed aangesloten op de huidige kwalitatieve vraag (80% van behoefte bestaat uit vrijstaand/tweekappers).

Resumerend wordt gesteld dat voorliggend plan voorziet in een kwalitatieve behoefte en zorgt voor bevordering van de woningdifferentiatie.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied is buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) gelegen. Daarom wordt hierna gekeken welke alternatieven de gemeente in de marktregio ziet binnen BSG.

De ruimtelijke opzet van De Saller fase 2c gaat uit van ruim en groen woonmilieu met middelgrote tot grote kavels. Inbreidingslocaties bevinden zich versnipperd door de gemeente Losser en bieden ruimte aan één of enkele woningen. Deze locaties zijn niet geschikt (te maken) voor het plan zoals beoogd (qua omvang en aantal woningen).

Het nieuwbouwprogramma in de kern Losser gaat uit van een toevoeging van maximaal 665 woningen tot 2025. Bij elkaar kunnen alle potentiële locaties binnen BSG in de gemeente Losser niet voorzien dit aantal woningen. Dat wil zeggen, dat ook na de ontwikkeling van de woningen in het plan, kwantitatief ruim voldoende Ladderruimte beschikbaar blijft om inbreidingslocaties 'te vullen'.

Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing van de gemeentelijke woonvisie, zoals opgenomen in subparagraaf 4.4.2 van deze toelichting. Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de visie. Geconcludeerd wordt dat het realiseren van de Saller fase 2c noodzakelijk is om in de toekomst kwantitatief en kwalitatief te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Conclusie ladder

Gebaseerd op het bovenstaande, de prognoses en het woningbouwprogramma kan worden gesteld dat er sprake is van een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte aan onderhavig plan.

4.2 Provinciaal beleid

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

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 Overijssel.

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, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - 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 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

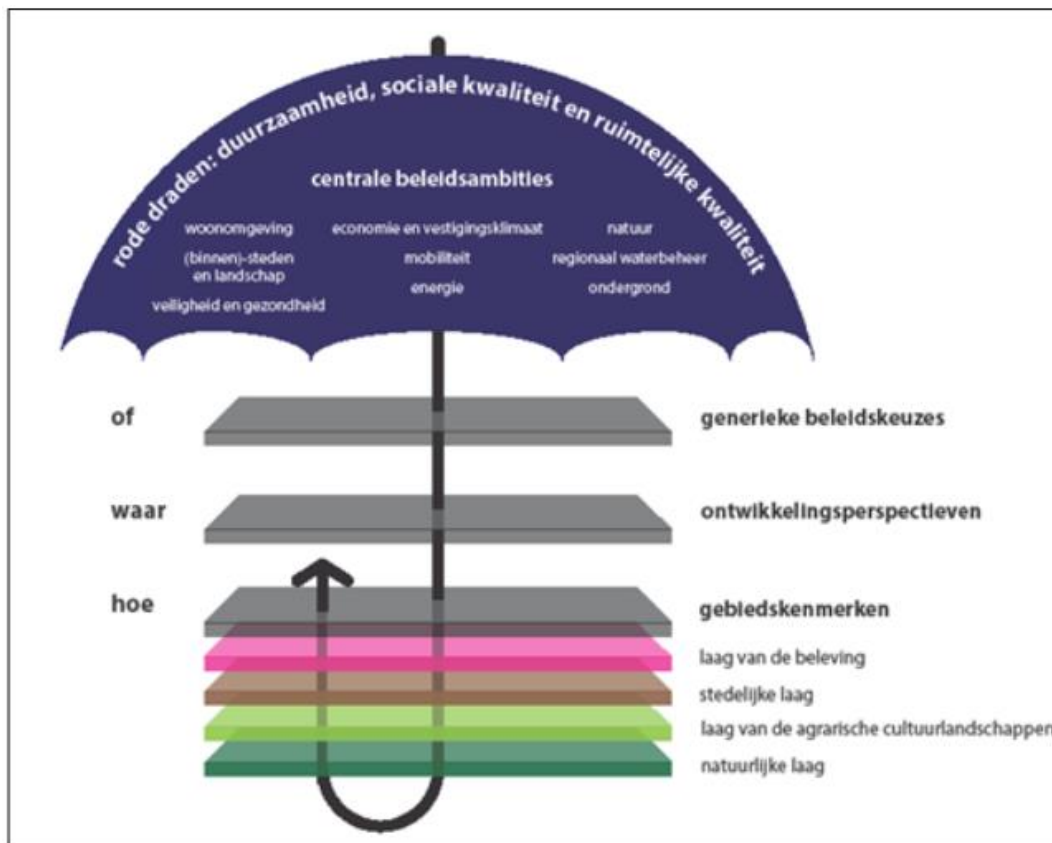
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 *Hoe - 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

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast is het plangebied voor een beperkt deel gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied ‘Enschede-Losser’, waardoor ook artikelen 2.13.3 en 2.13.4 van belang zijn. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- 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

Het plangebied is aangewezen als onderdeel van uitbreidingswijk De Saller. Het plangebied maakt ruimtelijk en planologisch gezien onderdeel uit van de kern Losser. Het realiseren van de woningbouwopgave binnen bestaande wijken is niet mogelijk, aangezien hier niet voldoende ruimte voor bestaat. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar subparagraaf 4.1.1.4. Gelet op het vorenstaande betreft het dan ook een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan het principe van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
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 van belang zijnde begrippen 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 woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2.

De gemeenteraad heeft op 11 oktober 2016 de “Woonvisie Losser 2016 e.v.” vastgesteld. Het nieuwbouwprogramma in de kern Losser gaat uit van een toevoeging van maximaal 665 woningen tot 2025. Voor De Saller fase 2c is in het bestemmingsplan (uitwerkingsregel) en in de woningbouwprogrammering een maximum aantal van 120 woningen opgenomen. Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid van het realiseren van circa 87 woningen en past hier dan ook ruimschoots binnen. Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing van de gemeentelijke woonvisie, zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.2 van deze toelichting. Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in de visie. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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.

Artikel 2.13.4: Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen het intrekgebied "Enschede - Losser". Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen). De woonfunctie leidt niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot een groter risico op verontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan het stand-still beginsel. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen, waarmee de bescherming van de kwaliteit van het grondwater juridisch planologisch is geregeld. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met artikelen 2.13.3 en 2.13.4 van de omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In figuur 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode cirkel is aangegeven.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

De verdere uitbreiding van nieuwbouwwijk De Saller sluit aan bij de ambitie om ook de komende jaren voor de kern Losser zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in de lokale woningbehoefte. De woningbehoefte kan niet worden opgevangen binnen de kern Losser, hierdoor is uitbreiding noodzakelijk. Het plangebied grenst aan een bestaande woonwijk en vormt hierdoor een geschikte uitbreidingslocatie. De fase 2c is een voortzetting van de reeds gerealiseerde fasen en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van het geheel. Van een belemmering van omliggende (agrarische) functies is geen sprake. Voor een nadere onderbouwing hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en

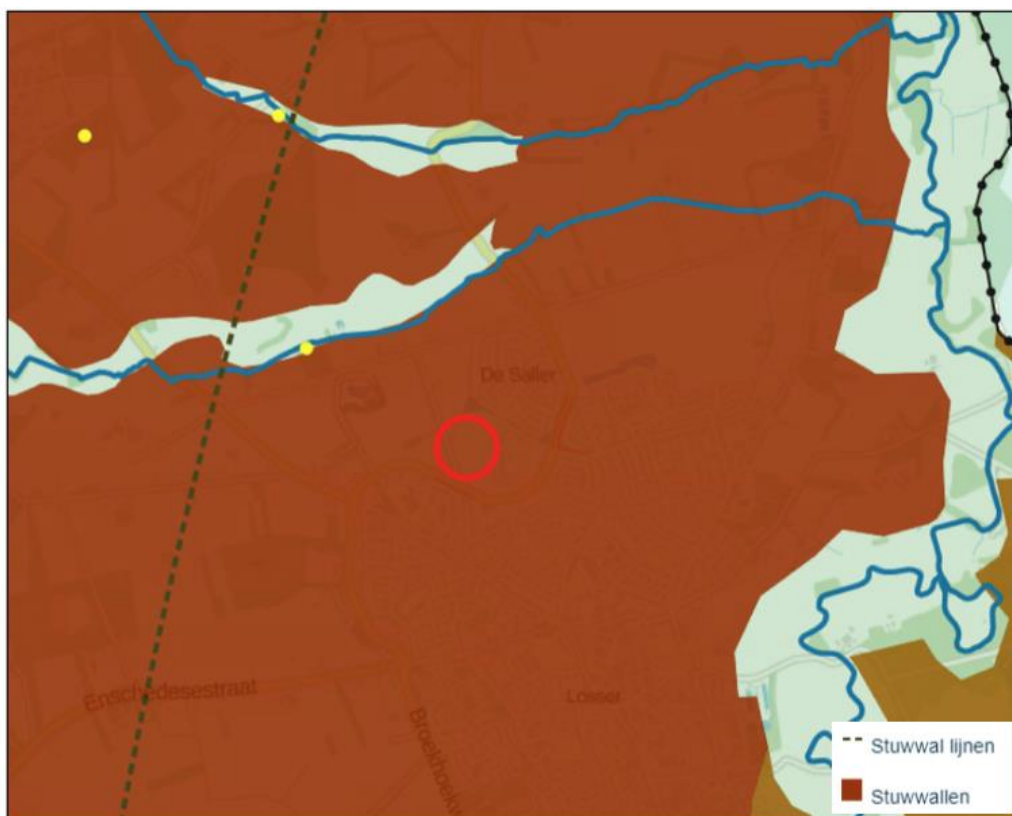
omgevingsaspecten. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

4.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Geconstateerd is dat het plangebied geen bijzondere kenmerken heeft binnen de ‘Stedelijke laag’ en ‘Laag van de beleving’. Deze lagen worden dan ook buiten beschouwing gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstype “Stuwwallen”.



Figuur 4.3 De “Natuurlijke laag”: Stuwwallen (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

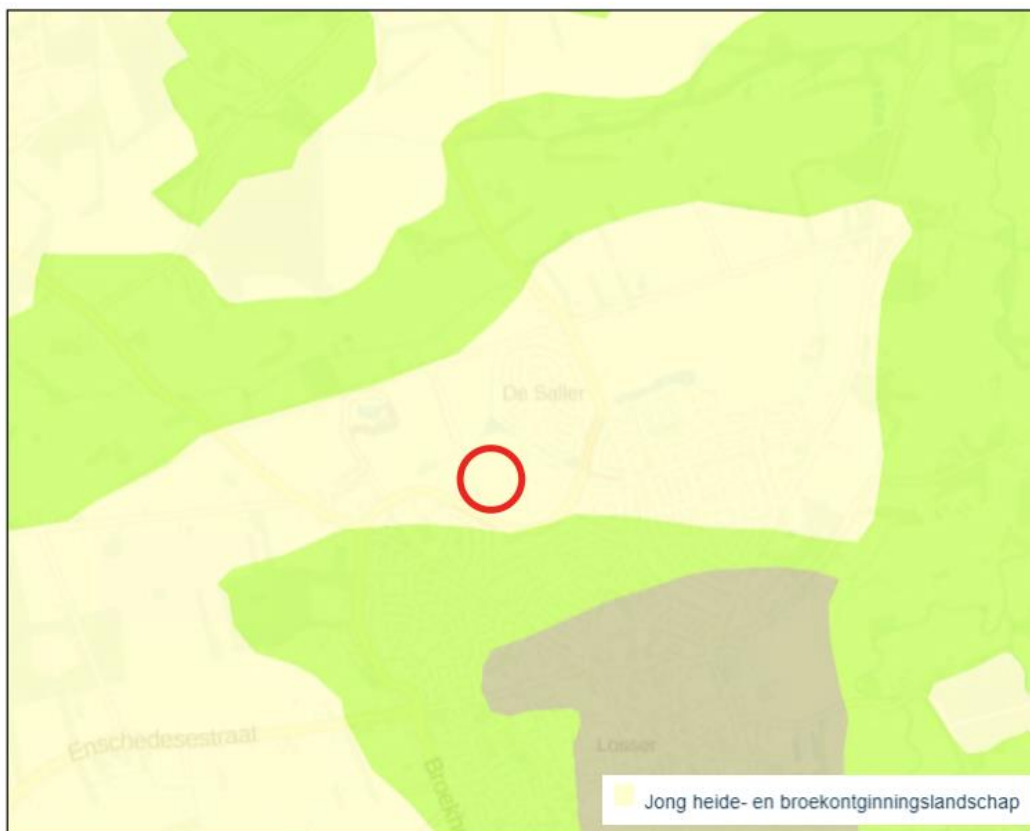
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’ zijn ter plaatse van het plangebied waarneembaar (hoogteverschillen). Gelet op de aard en beperkte omvang van deze ontwikkeling leidt het plan niet tot onevenredige aantasting van de kenmerkende waarden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met de gebiedstype “Jong heide- en broekontginningslandschap”.



Figuur 4.4 De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”: Jong heide- en broekontginningslandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte

broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met een rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Zoals ook bij de toetsing aan de 'Natuurlijke laag' is beschreven, is de hoofdopzet gebaseerd op het reeds gerealiseerde deel van de nieuwbouwwijk. De nieuwe woonbuurt is passend binnen de ruimtelijke- en functionele structuur van de omgeving. De buurt en met name de randen van de buurt wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast.

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 en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente

4.3.1.1 Algemeen

De Regionale Woonprogrammering (RWP) Twente legt vast wat de woonafspraken zijn in Twente. Het betreft een actualisatie waarin marktinzichten over woningvraag en aanbod zijn meegenomen. De RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de Ladder

4.3.1.2 Woningvraag gemeente Losser

Uit het RWP Twente blijkt dat in de gemeente Losser de harde plancapaciteit ruimte biedt aan 515 woningen. Met plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsplichten voorziet Losser in 65% tot 75% van de woningvraag voor de komende 10 jaar (2017 – 2026). Hierdoor is ruimte aanwezig in het programma voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren kunnen voordoen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonprogrammering Twente

De ontwikkeling betreft de realisatie van circa 87 grondgebonden woning op een geplande nieuwbouwlocatie in de bebouwde kom van de gemeente Losser. Het plan De Saller is als project opgenomen in de woningbouwprogrammering. Het realiseren van het voornemen is passend binnen de beschikbare woningbouwcontingenten voor Losser. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Regionale Woonprogrammering Twente.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

4.4.1.1 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.

4.4.1.2 Thema's

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 de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is het aspect wonen van belang.

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.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorliggend initiatief voorziet in het planologisch kader om De Saller fase 2c te realiseren. Deze bestaat uit circa 87 woningen en draagt bij aan de woningbouwdifferentiatie in Losser. Daarnaast zorgt het voor een stedenbouwkundige afronding van de nieuwbouwwijk. Het initiatief past onder andere op basis van zojuist gestelde punten binnen de toekomstvisie van de gemeente.

4.4.2 Woonvisie Losser 2016 en verder

4.4.2.1 Algemeen

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest ervoor om (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing.) De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

4.4.2.2 Visie en ambities

In de woonvisie is de visie en ambitie uitgesplitst in een vijftal punten, te weten:

1. Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
2. Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
3. Intelligente groei van de woningvoorraad;
4. Vitale gemeenschappen in de kernen;
5. Kiezen voor duurzaamheid.

4.4.2.3 Kwantitatief en kwalitatief kader woningbouw

De kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser wordt weergegeven in onderstaande tabel:

| | | |
|-----------------------------|----------------------------------|-----|
| Appartementen | koop/huur | 10% |
| Rij- of hoekwoningen | sociale huur | 5% |
| Rij- of hoekwoningen | koop < € 150.000 t.b.v. starters | 5% |
| Tweekappers | < € 200.000 | 15% |
| Tweekappers | € 200.000 tot € 300.000 | 20% |
| Vrijstaand | > € 300.000 | 45% |

Voor wat betreft het kwantitatief kader woningbouw in de gemeente Losser wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.4.2.3 Realistisch woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Hiervoor is een afwegingskader woningbouw opgesteld. Dit afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

1. Beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan;
2. Beoordeling/weging financiële/juridische aspecten;
3. Beoordeling/weging politieke/bestuurlijke aspecten.

In geval van voorliggende ontwikkeling is het onderdeel 'beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan' van het afwegingskader het meest van belang. Binnen dit onderdeel zijn verschillende criteria voor beoordeling opgesteld:

- Inbreiding en vervanging/vernieuwing van bestaande woningen gaan voor uitbreiding;
- Variatie en kwaliteit: toevoegen wat er nog niet of onvoldoende is;
- Afronding lopend plan gaat voor nieuwe plan of initiatief;
- Levensloopbestendig: uitgangspunt is alle nieuwe woningen levensloopbestendig gezien de demografische ontwikkeling;
- Kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij uitgangspunten woonvisie en woningbehoefte;
- Passend bij dorpsvisie en lokale behoefte;
- Overig gemeentebelang.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Losser 2016 en verder'

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgelegd welke plannen zijn meegenomen in de harde en zachte plancapaciteit. De Saller fase 2c is als project opgenomen in deze programmering, waarbij uitgegaan is van een capaciteit van 120 woningen. Dit komt overeen met het maximaal aantal toegestane woningen binnen

de uit te werken bestemming. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 87 woningen en past daarmee – tezamen met de drie reeds gerealiseerde woningen - binnen de woningbouwprogrammering.

Daarnaast wordt met het plan, welke voornamelijk voorziet in vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen, goed aangesloten op het wensprogramma (80% van behoefte bestaat uit vrijstaand/tweekappers). Tot slot wordt opgemerkt dat de woningen uit te voeren zijn als levensloopbestendig.

Zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt biedt de gemeentelijke woonvisie ruimte om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 Welstandsnota

4.4.3.1 Algemeen

De ‘Welstandsnota Gemeente Losser’ (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2. In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

4.4.3.2 Toetsing plan aan ‘Welstandsnota Losser’

Voor het plangebied is het beeldkwaliteitsplan ‘De Saller’ vastgesteld. Dit plan vormt een aanvulling op de welstandsnota. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen zal aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

4.4.4 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 milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, geur, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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 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 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Buijvoets Bouw- en geluidsadvies heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

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 Havezatensingel. 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 geluidbeleid 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 geluidbelasting, als gevolg van de Havezatensingel, met 53 dB de voorkeurswaarde overschrijdt. De maximaal toelaatbare gevelbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Conclusie onderzoek

Er dient een hogere waarde te worden aangevraagd, indien bron- en overdrachtsmaatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard.

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de 16 woningen in de 1e lijns bebouwing langs de Havenzatensingel kan een hogere waarde van maximaal 53 dB worden aangevraagd. Alle woningen waarvoor een hogere waarde moet worden vastgesteld hebben tenminste één geluidluwe gevel. Voor deze woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het aspect railverkeerslawaai als bedoeld in de Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting van individuele bedrijvigheid in paragraaf 5.5 (milieuzonering) aan bod komt.

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 maximaal 53 dB ten gevolge van de Oldenzaalsestraat zal voor de betreffende woningen worden aangevraagd.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit in principe past bij het toekomstige gebruik van die bodem. Hierbij dient vastgesteld te worden of de bodem in voldoende mate is onderzocht.

5.2.2 Situatie plangebied

In het verleden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken. Hoewel de onderzoeken ouder dan 5 jaar zijn, hebben in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die negatieve effecten hebben op de bodemkwaliteit. De conclusie van het onderzoek, de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor woningbouw, wordt dan ook nog steeds representatief geacht.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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*

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ 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 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt 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 het bestemmingsplan.

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 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 inrichtingen (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, per buisleiding 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 buisleidingen is opgenomen 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 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 de volgende afbeelding 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

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van 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.

In voorliggend geval kan worden uitgegaan van gebiedstype rustig 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 |

5.5.3 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 inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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 een 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.

De functie 'wonen' wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

Voor het overgrote deel bevindt het plangebied zich in de nabijheid van reguliere woningen. De woonfunctie brengt geen milieubelastende werking met zich mee. Voor het overige zijn een sportvoorziening en een zorginstelling (incl. dagbesteding) van belang om te beschouwen.

Sportvoorziening

Aan de Havezatensingel is een sportvoorziening (trapveldje) aanwezig. Een dergelijke voorziening is op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' het meest te vergelijken met de functie 'Veldsportcomplex'. Een dergelijke functie wordt aangemerkt als een categorie 3.1 inrichting, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geluid. De afstand tussen de sportbestemming en de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 75 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te verwachten.

Zorginstelling

Aan de Havezatensingel 6 is een woonlocatie (incl. dagbesteding) van zorginstelling Avelijn aanwezig. Een dergelijke locatie is op basis van de VNG-uitgave te vergelijken met inrichtingen van maximaal categorie 2. Voor dergelijke inrichtingen geldt een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te verwachten.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur (Wet geurhinder)

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) 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 meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Voor een veehouderij dient op basis van de Wgv een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden van de gevel van een (bestaande) stal tot aan de gevel van een geurgevoelig object (binnen bebouwde kom), in dit geval de te realiseren woningen. Alle omliggende agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 400 meter ten opzichte van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis.

Gezien de ruime onderlinge afstand mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling, vanwege de grote onderlinge afstand en het feit dat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen, geen belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 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). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden die zijn beschermd in het kader van de Wnb betreft Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Regge gebied" op minimaal 761 meter afstand.

Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden erbuiten en dus ook niet op de Natura2000-gebied dat op enige afstand van het plangebied ligt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

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.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op minimaal 378 meter afstand.

Het plangebied ligt buiten het NNN en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op gronden buiten het plangebied hebben, zoals het NNN. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming 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.

5.7.3.2 Situatie plangebied

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen.

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vleermuis- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er rust- en/of voortplantingslocaties en nestelen er vogels in het plangebied.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' of zijn niet beschermd (mol, bruine rat). In het kader van de zorgplicht moet bij het slopen van de veldschuur en het bouwrijp maken van de ondergrond, rekening gehouden worden met de aanwezige konijnenburcht. Er moeten maatregelen genomen worden die er voor zorgen dan konijnen de burcht verlaten hebben voordat de schuur gesloopt wordt en de grond bouwrijp gemaakt wordt.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood, worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord en wordt de (beperkte) functie van het plangebied als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen niet aangetast.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er niet onnodig konijnen verwond of gedood worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van de soortenbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing van de Wnb aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten in overeenstemming met de Wnb uit te mogen voeren. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan, wel moet het advies ten aanzien van de konijnburcht in acht worden genomen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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 relicten 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied heeft op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een lage trefkans. Voor gebieden met een lage verwachting geldt geen onderzoeksplicht. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In het geldende bestemmingsplan zijn tevens geen beschermende maatregelen opgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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.*

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en in de directe omgeving van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Overige cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit plan.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 761 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van Afdeling 2.3 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het voornemen en grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat in het kader van de PAS sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2.000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Uit de vorige hoofdstukken blijkt dat de ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Gelet op het feit dat de gronden reeds opgenomen zijn in een uit te werken bestemming is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling geen sprake.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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), kunstwateren 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 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 Beleid 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 / 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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat er de normale procedure van toepassing is.

Na reactie van het waterschap op het plan wordt deze subparagraaf nader ingevuld.

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. 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;
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 bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Afwijken van de bouwregels:*
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- *Specifieke gebruiksregels:*
In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan
- *Wijzigingsbevoegdheid*
Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een bestemming te wijzigen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Ter bescherming van archeologische waarden zijn dubbelbestemming voor archeologie opgenomen, waarbinnen een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen.

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 8)*
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 bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Het gaat hierbij om allerlei algemeen strijdig gebruik en algemeen toegestaan gebruik.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)*
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een intrekgebied. In dit artikel zijn enkele aanvullende bepalingen ten aanzien van dit gebied opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om, onder voorwaarden, op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*

In dit artikel wordt beschreven op welke manier burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 3)

Het aanwezige beeldbepalend-, structureel- en begeleidend groen is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen mogelijk.

De bouwregels staan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe.

Tuin (Artikel 4)

In deze bestemming zijn tuinen, erven in- en uitritten en parkeerstroken toegestaan. Deze bestemming bevindt zich veelal aan de voorzijde van woningen en biedt ook mogelijkheden voor gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. De bouwhoogte van diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gelimiteerd in de bouwregels.

Verkeer – Verblijf (Artikel 5)

Alle gronden waar sprake is van een openbaar gebied met een verblijf- en verplaatsingsfunctie voor verkeer zijn bestemd tot 'Verkeer-Verblijf'. Naast wegen, pleinen, fiets- en voetpaden, berm- en (berm)sloten en groen- en speelvoorzieningen zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Water (Artikel 6)

De bestemming 'Water' is opgenomen voor de bergingsvijver ten westen en noorden van het plangebied. De gronden zijn bestemd voor water en waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en recreatief medegebruik. Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (Artikel 7)

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Ondergeschikt hieraan is deze bestemming tevens bedoeld voor daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde erven, tuinen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Omdat de bestemming 'Wonen' de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied is, worden de bouwregels binnen deze bestemming nader toegelicht. Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak waarbij de op de verbeelding weergegeven aanduidingen voor de goot- en bouwhoogte in acht genomen moeten worden. Hoofdgebouwen worden vrijstaand, twee-aaneen en in rij gebouwd met dien verstande dat maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen zijn toegestaan. In de begripsbepalingen zijn de begrippen vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woning en aaneengebouwde woning opgenomen.

De breedte van een vrijstaand hoofdgebouw bedraagt ten minste 6 meter, die van andere woningen 5 meter tenzij de bestaande breedte minder bedraagt. Daarnaast is bepaald dat de afstand van vrijstaande woonhuizen van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien dit minder bedraagt. Tevens zijn een minimale en maximale dakhelling opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) geldt een minimale afstand tot de voorgevel (en het verlengde daarvan). Tevens is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen is een gezamenlijke oppervlakte van 65 m² aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Bij aaneengebouwde woonhuizen (ook wel rijtjeswoningen) is 50 m² toegestaan. In alle gevallen geldt dat het erf achter het bouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. Diverse maatvoering voor wat betreft bouw- en goothoogte is vastgelegd in de regels.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het gehele bestemmingsvlak worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de voorgevel mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter bedragen. Voor overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter.

Flexibiliteitsbepalingen

In de afwijkingsbevoegdheden (afwijken van de bouw- en gebruiksregels) zijn mogelijkheden opgenomen voor het afwijken van de bij recht toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bijvoorbeeld voor het toestaan van een andere goot- en/of bouwhoogte of dakhelling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een afwegingskader opgenomen. Ook zijn afwijkingen ten aanzien van het gebruik opgenomen.

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.

Alle grondexploitatiekosten van het project kunnen worden gedekt uit de grondopbrengsten, zoals opgenomen in de door de Raad vastgestelde en financieel sluitende grondexploitatie, welke jaarlijks geactualiseerd wordt binnen het meerjarenperspectief grondbedrijf. Hierbij gaat het onder meer om de kosten van bouw- en woonrijp maken en de (gemeentelijke) plankosten. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd waardoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

HOOFDSTUK 9 **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

9.1 Vooroverleg

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

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provincie geeft aan dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid. Vanuit het provinciaal belang ziet de provincie geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap is akkoord met de inhoud van voorliggend plan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna