

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

EVERSBERGH, LOSSER

COLOFON

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
12 WONINGEN EVERSBERGH LOSSER**

**Opdrachtgever
Opdrachtnemer**

Roosdom Tijhuis
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door

T. Melenhorst

Datum

21 december 2021

Versie

Definitief



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied	5
2.1 Ligging	5
2.2 Geldende planologische situatie	6
2.3 Afwijking van het geldende planologische regime	6
3. Beschrijving van het initiatief	8
3.1 Achtergrond	8
3.2 Het plan	9
3.3 Toelichting op afwijkingen	10
3.3.1 Aantal wooneenheden	10
3.3.2 Woonheden buiten het bouwblok	10
3.3.3 Aaneen gebouwde woningen	11
3.3.4 Lage goot	11
3.3.5 Voetpad in bestemming tuin	12
3.4 Toelichting op afwijkingen	13
4. Beleidskader	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	14
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	15
4.3 Provinciaal beleid	15
4.3.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening	15
4.4 Gemeentelijk beleid	16
4.4.1 Woonvisie	16
4.4.2 Beeldkwaliteitplan	17
4.5 Conclusie	17
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ..	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	18



5.2.1 Archeologie	18
5.2.2 Monumentenzorg.....	18
5.3 Flora en fauna	19
5.4 Bodem	19
5.5 Geluid	20
5.6 Water.....	21
5.7 Bedrijven en milieuzonering	21
5.8 Externe veiligheid.....	22
5.9 Luchtkwaliteit.....	22
5.10 Verkeer en parkeren.....	23
5.11 MER	24
5.12 Conclusie.....	26
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	27
6.1 Algemeen.....	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3 Economische uitvoerbaarheid	27



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkelaar Roosdom Tijhuis ontwikkelt in fasen het plan 'De Saller' in Losser. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden en daarmee vraag om een ander type wooneenheden, worden twaalf woningen binnen deelgebied 'De Saller II' in afwijking van het geldende planologische regime gebouwd. Het gaat daarbij om afwijkingen ten aanzien van de overschrijding van het maximaal aantal woonheden, een afwijking van de goothoogte, een afwijking ten opzichte van het geldende bouwvlak en een afwijking in woningtype (aaneen gebouwd in plaats van vrijstaand of twee-aaneen). Daarnaast wordt ten gevolge van het plan een klein deel van de bestemde tuinen aan de voorzijde van de woningen (zijde Eversbergh) benut voor een voetpad. Ook dit vormt een afwijking van de bestaande planologische situatie.

Een buitenplanse afwijking is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het bouwplan. Op basis van de omgevingsvergunning uitgebreide procedure, met ruimtelijke onderbouwing is het college bevoegd om te besluiten om af te wijken van het bestemmingsplan. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat de wijzigingen van het bouwplan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt kort ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van relevante beleidskader. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten, die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Eversbergh, in het noorden van Losser en maakt onderdeel uit van de uitbreidingswijk het plan 'De Saller II'. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied en de voorziene woningen weergegeven.



Globale ligging plangebied. Bron: ArcGis.

De twaalf woningen zijn voorzien in een bebouwingsstrook die evenwijdig aan de langzaam verkeerroute Sallers-Kerkpad loopt en maken onderdeel uit van een groter gebied dat in ontwikkeling wordt genomen. Aan de andere zijde van het Sallers-Kerkpad zijn reeds woningen van eenzelfde type gerealiseerd.

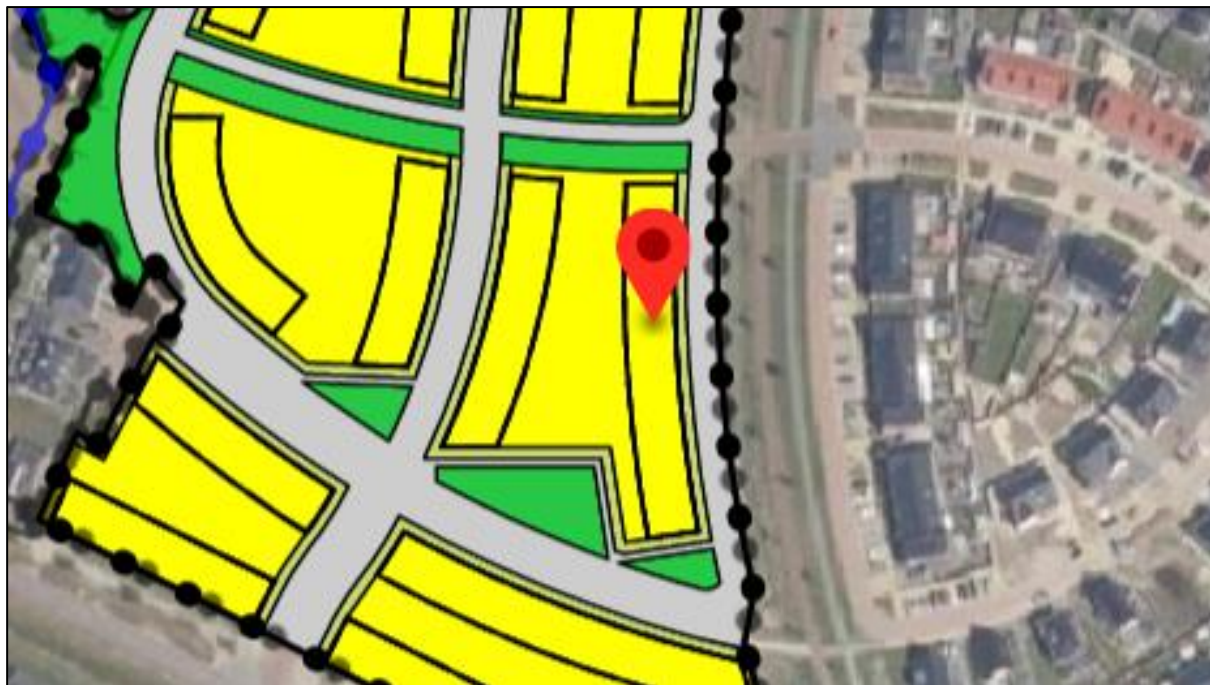


Zicht op het Sallers-Kerkpad. Aan de linkerzijde het plangebied dat hier nog niet in ontwikkeling is genomen. Recht gerealiseerde woningen.



2.2 Geldende planologische situatie

Op onderliggend plangebied is het bestemmingsplan 'Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser' (2019) van toepassing. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Binnen het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'wonen'. Aan de voorzijde is een smalle strook bestemd als 'tuin'. De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor 'wonen' met de daarbij horende gebouwen, bouwwerken, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten en de parkeervoorzieningen. De voor 'tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuin, behorend bij de aangrenzende woningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hierbij moet het hoofdgebouw vrijstaand of in twee-aaneen worden gerealiseerd. Op basis van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' mogen maximaal 10 wooneenheden worden gerealiseerd. De maatvoeringen voor de hoogte van de goot is maximaal 6 meter en de maximale nokhoogte is 10 meter. Voor de overige bouwregels van het bouwen van hoofdgebouwen wordt verwezen naar artikel 7.2.1. 'Hoofdgebouwen' in uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser.

2.3 Afwijking van het geldende planologische regime

Het plan voorziet in het realiseren van twaalf woningen, die in een rij worden gebouwd. De woningen wijken af van het bestemmingsplan op de navolgende punten:

1. Aantal woonheden.

Op basis van het bestemmingsplan mogen binnen het bouwvlak dat is aangegeven ter plaatse van het plangebied, maximaal 10 woningen worden gebouwd. Voorliggend plan voorziet in 12 woningen. Hiermee wordt afgeweken van het maximaal toegestane aantal woningen.



2. De twaalf woonheden worden een meter buiten het bouwblok gerealiseerd.

Dit is strijdig met de bepaling dat de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwblok mogen worden gebouwd.

3. Het bouwplan voorziet in aaneen gebouwde woningen.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand en twee-aaneen' mogen uitsluitend woonhuizen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd. Het plan voorziet in twee rijen van zeg woningen, wat strijdig is met de specifieke bouwaanduiding.

4. De twaalf woningen worden gerealiseerd met een lage goothoogte.

De voorziende goothoogte (circa 2,50 meter) is op basis van het voorziene bestemmingsplan uitvoerbaar. De goothoogte wijkt echter af van de voorwaarde die voortvloeit uit het beeldkwaliteitsplan, die ter plaatse voorschrijft dat een hoge goot gerealiseerd moet worden.

5. Het voetpad komt binnen de bestemming 'tuin' te liggen

Ten gevolge van het plan (realisatie van parkeerplaatsen) wordt het voetpad aan de voorzijde van de woningen verschoven en komt daarmee binnen de bestemming 'tuin' te liggen. Een trottoir is binnen deze bestemming niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

In de navolgende hoofdstukken wordt op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen onderbouwd en aangetoond dat voorgaande afwijkingen van het bouwplan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

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 is vertaald in het uitwerkingsplan De Saller 2C dat voortvloeit uit bestemmingsplan 'Losser Dorp'.

Voor het deelgebied is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt. Het plangebied waar voorliggende aanvraag betrekking op heeft valt hier (omkaderd) binnen. Op onderstaande afbeelding is deze uitwerking weergegeven.



Inrichtingsschets van het woongebied 'De Saller fase 2c'

In het kader van de totale ontwikkeling van De Saller is in 2009 een beeldkwaliteitsplan voor de Saller vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan de Saller heeft drie functies:

1. Het formele toetsingskader voor de welstandcommissie.
2. Een toelichting op de inrichting van de openbare ruimte, zoals de gemeente die zal aanleggen.
3. Een inspiratiekader voor bouwers, ontwerpers en ontwikkelaars.

Het plangebied behoort tot gebied 2 in het beeldkwaliteitsplan, 'De groene long' en betreft het gebied aan beide zijden van Het Sallers Kerkepad. Dit is de belangrijkste langzaam verkeeroute in het plangebied. Via deze route kan men vanuit De Saller fase 1 en 2 bijna zonder het snelverkeer te kruisen naar de bestaande kern van Losser fietsen en lopen. De route ligt in een brede (ongeveer 50 meter) groene ruimte.



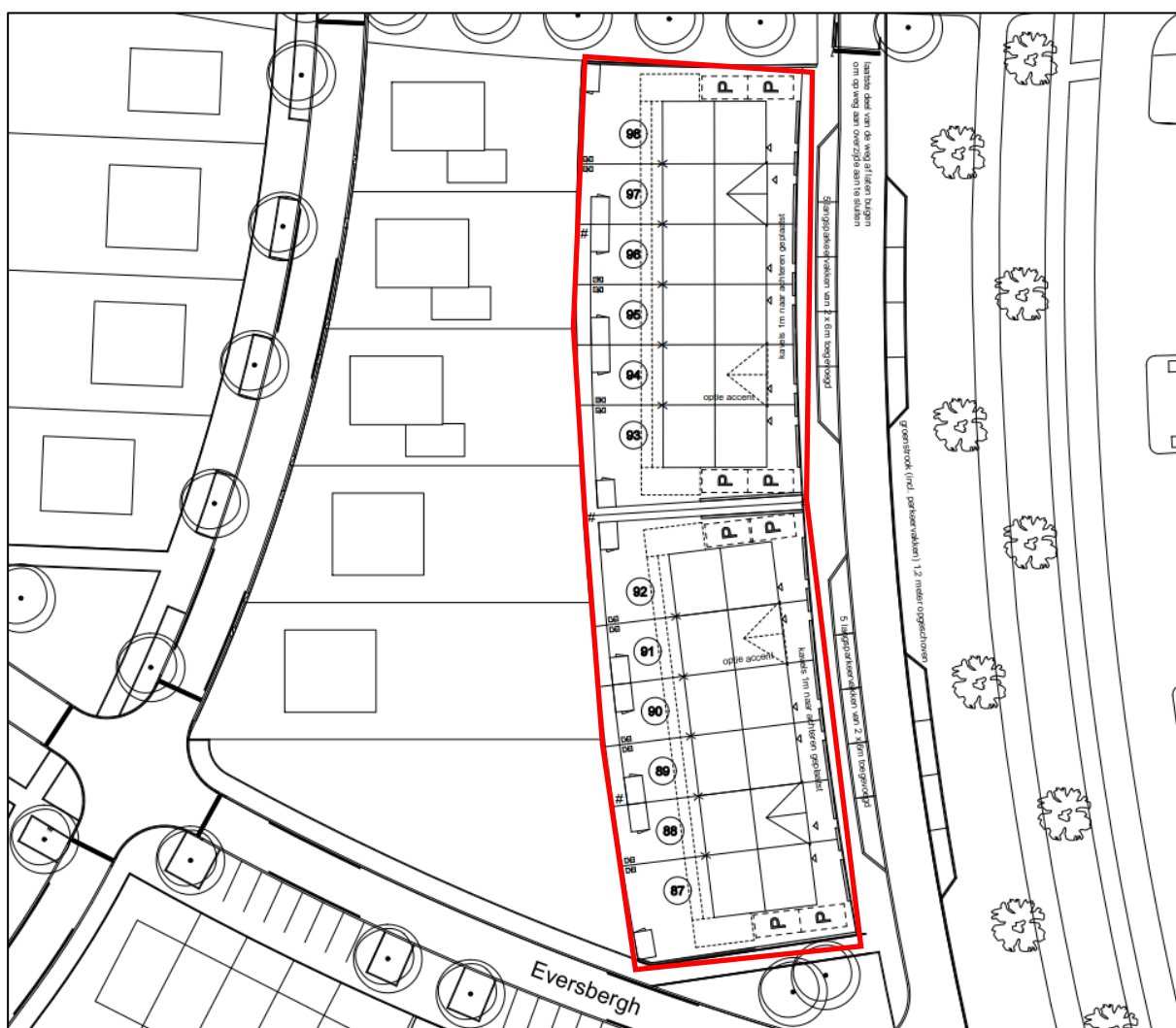
In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat De groene long aan beide zijden moet worden begeleid door gevelwanden van rijtjeswoningen. Hierdoor ontstaat er eenheid in vormgeving per straatdeel. De woningen worden in 2 bouwlagen met kap of lessenaarsdak met hoge goot gebouwd, omdat ze anders wegvallen in de grote ruimte.

Ook dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen, in gevel, goed op elkaar afgestemd te zijn. Daarnaast is het van belang dat de woonheden moeten bestaan uit heldere hoofdvormen, dus geen samenstelling van bouwdelen. Ook moet de kaprichting in de langsrichting van de straat worden gerealiseerd en de accenten met de kap moeten op de weg aan het einde van de straatdelen gerealiseerd worden. Verder geldt dat gevels hoofdzakelijk metselwerk in donkere rode of donkere bruine tinten gerealiseerd moeten worden, accenten in de gevels wit en ondergeschikt zijn en daken met zwarte pannen worden gedekt.

3.2 Het plan

Algemeen

Het plan voorziet in de bouw van twaalf woningen die in twee aaneen gebouwde rijen van zes woningen worden gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige invulling van het plangebied weergegeven.



Stedenbouwkundige invulling plangebied.



Het plan sluit aan op de voorziene stedenbouwkundige opzet voor het gebied. Daarbij is met name het 'begeleiden' van de langzaam verkeerroute (de Groene long) een belangrijk uitgangspunt. Zoals in paragraaf 2.3 reeds is aangegeven wijkt het voorziene plan op drie punten af van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan:

1. Aantal woonheden wat gerealiseerd gaat worden is twaalf in plaats van het maximaal toegestane aantal van tien woningen.
2. De twaalf woonheden worden een meter buiten het bouwblok gerealiseerd.
3. Het bouwplan voorziet in aaneen gebouwde woningen.
4. De twaalf woningen worden gerealiseerd met een lage goothoogte.
5. Het voetpad komt binnen de bestemming 'tuin' te liggen.

Om het plan mogelijk te maken dient onderbouwd te worden dat het plan in afwijking van het bestaande planologische regime geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf wordt dit gedaan.

3.3 Toelichting op afwijkingen

3.3.1 Aantal wooneenheden

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet voor het plangebied waren binnen het plangebied, in navolging van het geldende bestemmingsplan, 10 tweekappers voorzien. Dit woningtype sluit niet aan op de vraag uit de markt. De vraag naar rijwoningen is daarentegen groot en ook is veel vraag naar levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Daarom heeft er in navolging van de marktbehoefte en afgestemd op de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan, een herverkaveling plaatsgevonden. Dat heeft geresulteerd in twee rijen van zes woningen. Dat is overeenkomstig het beeldkwaliteitplan, waarin is opgenomen dat een eenheid in vormgeving per straatdeel moet zijn. Daar is met dit plan sprake van in combinatie met de woningen aan de andere zijde van de Groene loper en dat kaprichtingen in de langsrichtingen in de straat worden gerealiseerd. De Groene loper wordt conform het beeldkwaliteitplan aan beide zijden begeleid door gevelwanden van rijtjeswoningen.

De twee extra woningen leiden niet tot een aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteiten en tot een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat, omdat aan de straatzijde en de uiteinden van het plangebied het bestaande bouwvlak wordt benut.

De extra woningen hebben een beperkte extra parkeervraag tot gevolg. Deze parkeervraag kan eenvoudig in de openbare ruimte worden opgelost. Hierover meer in paragraaf 5.10.

Conclusie

Het bouwen van twaalf woonheden is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en doet geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat.

3.3.2 Woonheden buiten het bouwblok

In de bestaande situatie is sprake van een langgerekt bouwvlak. Daarbinnen moeten op basis van het bestemmingsplan de woningen worden gerealiseerd. Het gewijzigde woningtype (vraag naar levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond) vraagt echter om een iets dieper bouwvlak. Daarom worden de woningen aan de achterzijde een meter buiten het



bouwvlak gerealiseerd. De voorgevelrooilijn blijft binnen de bestaande contour van het bouwvlak, waardoor de stedenbouwkundige structuur gehandhaafd blijft.

Conclusie

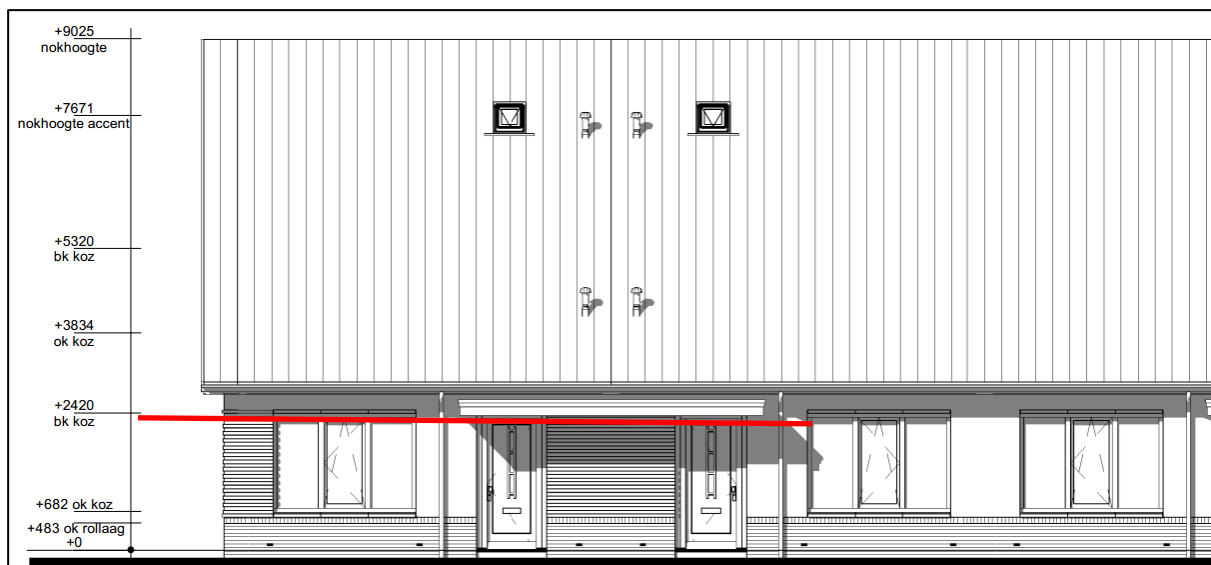
Het bouwen buiten het bouwvlak is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en doet geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat. Wel wordt daarmee tegemoet gekomen aan een specifieke woonbehoefte.

3.3.3 Aaneen gebouwde woningen

Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen ter plaatse van het plangebied alleen vrijstaande woningen of tweekappers gerealiseerd worden. het bouwplan voorziet in twee rijen van zes woningen. dat is strijdig. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt hierdoor echter niet aangetast. Op basis van het beeldkwaliteitplan ligt het plangebied aan de groene long. Voor dat gebied is in het beeldkwaliteitplan opgenomen dat deze groene long wordt begeleid door rijtjeshuizen. Voorliggend plan voorziet hier in en doet zodoende geen afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur.

3.3.4 Lage goot

In het bestemmingsplan is bepaald dat de goothoogte van het bestemmingsplan maximaal 6 meter mag bedragen. In voorliggend plan is sprake van een goothoogte van 2,42 meter. Het gaat daarbij om het afdak boven de deur aan de voorzijde van de woning. De daklijn is iets hoger. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven.



Goothoogte van de voorziene woningen.

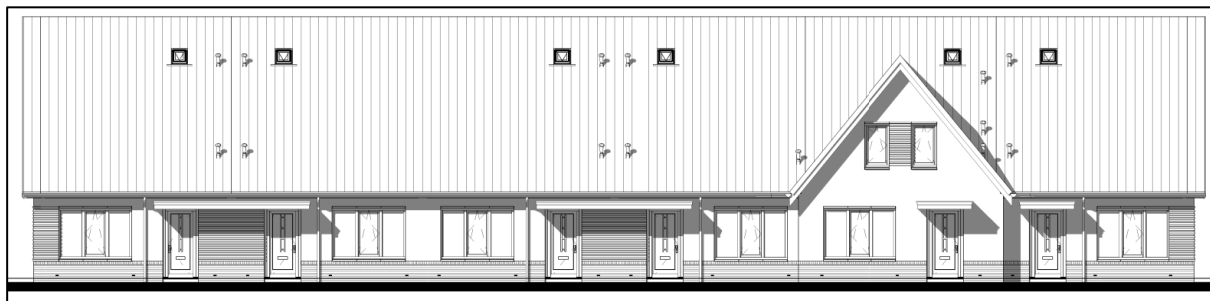
Het realiseren van een dergelijk lage goot is op basis van het bestemmingsplan mogelijk, maar is niet in lijn met het beeldkwaliteitplan. In dat beeldkwaliteitplan is opgenomen dat gebouwd moet worden in 2 bouwlagen met kap of lessenaarsdak met hoge goot aan de groene ruimte. Van die hoge goot is geen sprake.

Naast de hoge goot is geen sprake, maar aan de overige voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan wordt wel voldaan:

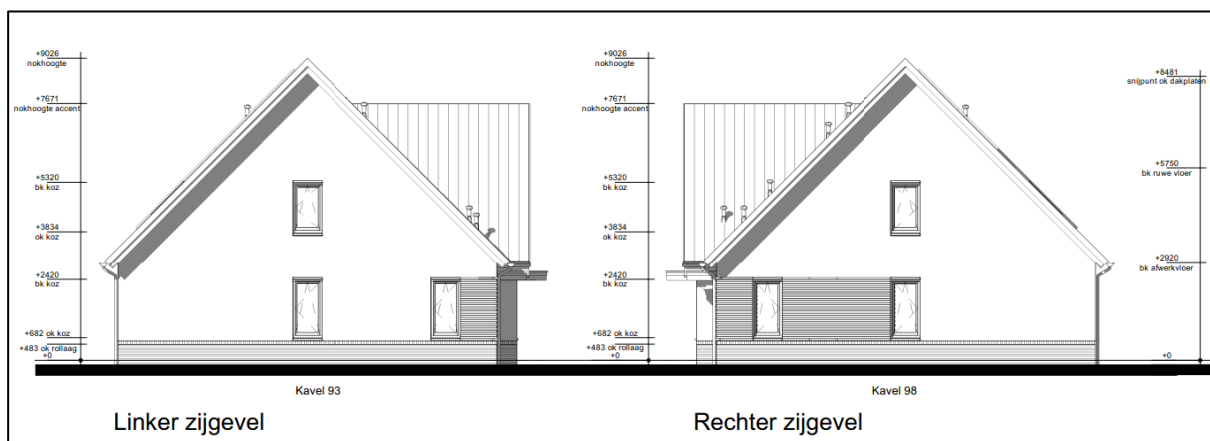


Vormgeving

- Er is sprake van twee lagen met lessenaarsdak (zie voorgaande afbeelding);
- Er is sprake van een kaprichting in de langsrichting van de straat (zie onderstaande afbeelding);



- Er is sprake van heldere hoofdvorm, geen samenstelling van bouwdelen (zie voorgaande afbeelding);
- De accenten met kap van de woningen bevinden zich dwars op de weg aan het einde van de straatdelen (zie onderstaande afbeelding);



- De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn;

Detaillering:

- Gevels hebben hoofdzakelijk metselwerk in donkere rode of donkere bruine tinten;
- Accenten in de gevels zijn wit en ondergeschikt;
- Daken met zwarte pannen gedekt.

Het voorziene bouwplan is door welstand getoetst en akkoord bevonden.

3.3.5 Voetpad in bestemming tuin

Aan de voorzijde van de woningen (aan de Eversbergh) bevindt zich een tuin-bestemming met aansluitend een voetpad. Ten gevolge van de parkeeropgave worden parkeerplaatsen aan de straatzijde gerealiseerd. Dientengevolge wordt het gehele bouwblok en daarmee de inrichting, 0,8 meter opgeschoven in westelijke richting. Het voorziene voetpad aan de Eversbergh, voor de



woningen, komt daarmee in de bestemming 'tuin' te liggen. Omdat het gehele profiel van het plangebied alleen wordt verschoven, doet dit geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit.

3.4 Toelichting op afwijkingen

Het plan voor de realisatie van twaalf woningen wijkt op vijf punten af van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. In voorgaand hoofdstuk is onderbouwd dat de beperkte afwijkingen geen negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige structuur en/of het architectonisch beeld van de wijk. Het plan is derhalve uitvoerbaar.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR 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.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is



bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Relatie met initiatief

De voorziene ontwikkeling maakt onderdeel uit van een reeds bestaande woningbouwontwikkeling. De behoefte van deze ontwikkeling is aangetoond in het geldende bestemmingsplan. Onderliggend plan speelt in op veranderende bouwkundige en architectonische uitwerking van de woningen en het aantal woningen. ten gevolge van het plan neemt het aantal woningen slechts met twee toe. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Het plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de ‘Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur’ vastgesteld. Dat is na de vaststelling van bestemmingsplan ‘Losser dorp’ (2013). De visie gaat over de wijze waarop de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

‘duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.’

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

‘datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.’

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere



woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

- de rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en voorwaarden op basis van gebiedskenmerken, kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water et cetera. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

4.3.2 en omgevingsverordening

Omdat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling 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. Het moederplan is afgestemd op deze artikelen en deze artikelen zijn voor dit plan nog steeds onverkort van kracht. Voorliggend plan wijkt in beperkte mate af van het moederplan, maar vindt in de vorm van een woonfunctie nog steeds aansluiting bij de genoemde artikelen uit de omgevingsverordening. De onderbouwing van het realiseren van (meer) woningen waarmee invulling wordt gegeven aan een behoefte is een belangrijk onderdeel van de omgevingsverordening. In de volgende paragraaf (Woonvisie) is deze behoefte aangetoond.

Toets aan het plan

Onderliggend plan maakt onderdeel uit van uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' dat in 2019 onder andere is vastgesteld op basis van de destijds geldende provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Onderliggend plan voorziet in beperkte wijzigingen. Gezien de aard en de omvang van de planwijzigingen is er geen sprake van een afwijking van de geldende Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Het plan geeft invulling aan duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Daarom kan voor de beleidsmatige basis van onderliggend plan in beginsel teruggegrepen worden op de beleidsmatige onderbouwing van uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie

Onderliggend plan maakt onderdeel uit van uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' dat in 2019 onder andere is vastgesteld op basis van de destijds geldende gemeentelijke Woonvisie. Mede op basis van dit beleid zijn woningtypen en woningaantallen vertaald in een concreet stedenbouwkundig plan en vertaald in het bestemmingsplan. Onderliggend plan voorziet in de beperkte wijziging van het aantal



woningen en in de wijziging van het type woning dat in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was voorzien, te weten tweekappers. Het nieuwe plan voorziet in rijwoningen. Deze woningen zijn gewenst op basis van het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma zoals in de Woonvisie is opgenomen. Gezien de beperkte wijzigingen kan voor de beleidsmatige basis van onderliggend plan teruggegrepen worden op de beleidsmatige onderbouwing van het uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser'.

4.4.2 Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In paragraaf 3.1 en 3.3 is hier reeds op ingegaan. Onderliggend plan wijkt af van dit beeldkwaliteitplan ten aanzien van het realiseren van de goothoogte. Daarom is advies ingewonnen bij de stadsbouwmeester om te toetsen of het voorziene bouwplan op basis van esthetisch oogpunt uitvoerbaar is. In het vooroverleg dat de ontwikkelaar in met de stadsbouwmeester heeft gevoerd heeft de stadsbouwmeester ingestemd met het bouwplan.

4.5 Conclusie

Onderliggend plan wijkt niet af van de beleidsmatige kaders op basis waarvan uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' is vastgesteld en is daarom uitvoerbaar.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn. Omdat voor het uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' reeds een woonbestemming geldt en onderliggend plan slecht voorziet in beperkte afwijkingen van het planologische regime, wordt waar mogelijk verwezen naar de onderbouwing of de onderzoeken die aan het uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' (2019) ten grondslag liggen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

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 kader van het geldende bestemmingsplan 'Losser dorp' (2013), waar het bestemmingsplan 'De Saller 2C te Losser' een uitwerking van is, heeft een toetsing van het plangebied aan het aspect 'archeologie' plaatsgevonden. Op basis daarvan is geconcludeerd dat zich in het plangebied geen archeologische waarden bevinden. Mede op basis daarvan is aan de locatie de geldende woonbestemming (zonder archeologische beperkingen) toegekend. Archeologische waarden spelen voor onderliggend plan dan ook geen rol.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'archeologie' uitvoerbaar.

5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht en in en om het plangebied bevinden zich geen monumenten die van enige invloed op het plan zijn. Ook is er geen specifieke



cultuurhistorische waarde aan de locatie toegedicht die op basis van het wijzigen van het woningtype wordt aangetast.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderliggend plan.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Soortenbescherming

Ten behoeve van het uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' is aangetoond dat woningbouw in het plangebied geen negatieve invloed heeft op ecologische waarden. Met het doorvoeren van de summier wijzigingen die onderliggend plan tot gevolg heeft (het toevoegen van twee woningen), verandert niets aan de interpretatie van de uitkomsten van het onderzoek.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming dient aangetoond te worden of (de toekomstige) ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden die zijn beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Ter plaatse van het plangebied is de bouw van woningen reeds planologisch mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in het toevoegen van twee woningen. Dit is een dusdanig klein aantal, dat er redelijkerwijs vanuit gegaan mag worden dat het effect van deze twee woningen geen toename is van stikstofdepositie in natura2000 gebieden ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' zijn geen beperkingen om het woningtype ter plaatse van het plangebied te wijzigen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor



de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van het bestemmingsplan voor het plangebied van uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' is geconstateerd dat in het verleden diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit. Op basis van die onderzoeken is de bodemkwaliteit geschikt bevonden voor woningbouw.

Er hebben binnen het plangebied in de periode tussen het uitgevoerde onderzoek en de voorziene planontwikkeling geen activiteiten plaatsgevonden die tot bodemvervuiling hebben geleid. Derhalve kan worden aangenomen dat de locatie vanuit het aspect bodem gezien nog steeds geschikt is voor woningbouw.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van het aspect 'bodemkwaliteit' uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

Het plan betreft het wijzigen van de omvang, situering en uitstraling van enkele woningen op een plek waar op basis van de geldende woonbestemming al woningen gerealiseerd mogen worden. Dit is verankerd in uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser'. In het kader van dat uitwerkingsplan is heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de voorkeurswaarde ten gevolge van wegverkeerslawai ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'akoestiek' uitvoerbaar.



5.6 Water

Beleidskader

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In het kader van het bestemmingsplan 'Losser dorp' (2013) en het daaruit voortvloeiende uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' is het plangebied getoetst aan het aspect water en zijn randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan opgenomen.

De summiere planwijzigingen die onderliggend plan tot gevolg heeft hebben geen significante effecten op het aspect 'water'. Het verhard oppervlak neemt niet significant toe en het aantal woningen binnen het plangebied vermeerderd slechts met twee. Dit heeft geen significante effecten op de opvang en afvoer van hemelwater en vuilwater tot gevolg.

Conclusie

Onderliggend plan heeft geen (negatief) effect op het aspect 'water'.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'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.'*

Analyse

In het kader van uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' is geconcludeerd dat zich in de buurt van het plangebied geen bedrijven of instellingen bevinden die een beperkende invloed hebben op woningbouw. Andersom geldt dat de voorziene woningbouw niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijvigheid.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.



5.8 Externe veiligheid

Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse

In het kader van het uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' heeft een analyse van externe veiligheidsaspecten plaatsgevonden. Daarbij is geconstateerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplevert voor woningbouw. Een toets op basis van de risicokaart leert dat dit nog steeds het geval is.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Voorliggend plan betreft een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.



Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren.

Analyse

Bereikbaarheid en verkeersgeneratie

Het plan voorziet niet in een wijziging van de voorziene verkeersstructuur van het plangebied. De ontsluiting van de woningen aan de Eversberg is in een eerder stadium akkoord bevonden. Er kan daarom vanuit worden gegaan dat dit nog steeds het geval is.

Het plan voorziet in een wijziging van het oorspronkelijke woningtype en het aantal woningen. Waar in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan sprake was van 10 tweekappers, is nu sprake van 12 rijwoningen. De verkeersgeneratie neemt daardoor toe met 17 verkeerbewegingen per dag (zie navolgende tabel onder 'parkeren'), maar de voorziene infrastructuur kan deze beperkte toename van verkeer goed verwerken.

Parkeren

Waar in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan sprake was van 10 tweekappers, is nu sprake van 12 rijwoningen. De parkeersituatie wijzigt hierdoor.

Qua functie, verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor het plangebied:

- 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)	Parkeerkencijfer (per woning)
Koop, vrijstaand	37	8,2 verkeerbewegingen per woning	1,8 parkeerplaatsen per woning
Koop, twee-onder-één-kap	36	7,8 verkeerbewegingen per woning	1,8 parkeerplaatsen per woning
Koop, tussen/hoek (rijenwoning)	14	7,4 verkeerbewegingen per woning	1,8 parkeerplaatsen per woning

Huidige situatie

Op basis van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan waren 18 parkeerplaatsen benodigd (10 woningen * 1,8 parkeerplaatsen). 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 het stedenbouwkundig plan is daar destijds rekening mee gehouden door 10 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en 8 in openbaar gebied.



Voorziene situatie

In de voorziene situatie is er sprake van een parkeeropgave van $12 * 1,8 = 22$ (21,6) parkeerplaatsen. Voor hoekwoningen geldt dat er één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Dat betekent in voorliggend geval dat 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden en 18 in openbaar gebied. Het plan voorziet in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 18 in de openbare ruimte. Dat zijn er 10 meer dan in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. De extra parkeerplaatsen worden in de bestaande groenstrook gerealiseerd. Hier is voldoende ruimte. Gezien de breedte van dit openbaar gebied doet dit geen afbreuk aan de kwaliteiten van de Groene long. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeeropgave.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de oorspronkelijke verkaveling en de nieuwe verkaveling tegen elkaar afgezet en is de parkeeroplossing zichtbaar.



Links: Paarse parkeervakken in openbaar gebied, per tweekapper een parkeerplaats op eigen terrein. rechts: Parkeren op eigen terrein en extra parkeerplaatsen in openbaar gebied.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'verkeer en parkeren' uitvoerbaar.

5.11 MER

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de



Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen. Er is gelet op aard en omvang van het plan (een toevoeging van 2 woningen ten opzichte van de bestaande situatie) slechts sprake van een zeer beperkte stedelijke ontwikkeling die niet boven de drempelwaarde van 2.000 woningen uit komt.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het toevoegen van twee extra woningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De analyse van ruimtelijke en



milieukundige aspecten geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggende vergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.12 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan 'Losser dorp' (2013) en uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' (2019) is reeds aangetoond dat woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk is. De afwijkingen van voorliggend plan ten opzichte van het geldende planologische regime leiden niet tot andere conclusies. Het plan is zodoende vanuit het oogpunt van ruimtelijke en milieukundige aspecten uitvoerbaar.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Woningbouwplan De Saller is reeds vele jaren in ontwikkeling. Ten behoeve van deze planontwikkeling heeft een participatietraject plaatsgevonden wat zich heeft vertaald in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan waarbinnen onderliggend plangebied is opgenomen. De locatie van de twaalf woningen. Ook in bestemmingsplan 'Losser dorp' (2013) en uitwerkingsplan 'De Saller 2C te Losser' (2019) heeft participatie (inspraak) plaatsgevonden.

Onderliggend plan heeft dusdanig beperkte wijzigingen tot gevolg dat er naar verwachting geen belangen van omwonenden in het geding zijn. Daarbij speelt dat de belendende bouwkelevs nog niet bebouwd zijn en in eigendom zijn van de ontwikkelaar van onderliggend plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze ontwikkelaar.

