



GEMEENTE LOSSER

*Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Losser dorp wijzigingsplan
Dingshof*

Juli 2017

Vastgesteld

Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Losser dorp wijzigingsplan Dingshof

Plannaam: Bestemmingsplan Losser dorp wijzigingsplan Dingshof
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP001WP01-0401
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE WIJK DE SALLER EN HET PLANGEBIED.....	8
2.1	RUIMTELIJK- FUNCTIONELE STRUCTUUR DE SALLER	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	10
4.1	RIJKSBELEID.....	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	18
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	18
5.2	BODEMKWALITEIT	19
5.3	LUCHTKWALITEIT	19
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
5.5	MILIEUZONERING	22
5.6	ECOLOGIE	24
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	25
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	27
6.1	VIGEREND BELEID	27
6.2	WATERPARAGRAAF	28
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	29
7.1	INLEIDING	29
7.2	OPZET VAN DE REGELS	29
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	30
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG	32
9.1	HET RIJK.....	32
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL	32
9.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	32
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	33	
BIJLAGE 1	RESULTATEN WATERTOETS	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

In het noorden van Losser, ten zuiden van de Hogenhof ligt de Dingshof. De Dingshof is een nog te realiseren woongebied wat onderdeel is van de uitbreiding van de woonwijk De Saller. De uitbreiding van deze woonwijk, genaamd De Saller 2, dient als afronding van de bebouwde structuur in Losser. Het plangebied valt binnen de planbegrenzing van het vastgestelde (19 maart 2013) bestemmingsplan "Losser dorp". De bestemming 'Wonen' in het plangebied staat de bouw van woningen toe. Het gewenste plan bestaat uit acht woningen. Het beoogde bouwplan past binnen het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van één punt. De te realiseren woningen zijn namelijk aan de voorzijde 1 meter buiten het aangegeven bouw- en bestemmingsvlak in de bestemming 'Tuin' geprojecteerd. Dit is wenselijk om de woningen dichter op de weg te situeren en grotere achtertuin te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In het voornoemde bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (art. 32 sub b) opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. In paragraaf 1.4 wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid nader toegelicht. Gebleken is dat aan het afwegingskader behorende bij de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt tevens aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dingshof in Losser. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Losser en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Losser (Bron: ArcGis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan; "Bestemmingsplan Losser dorp wijzigingsplan Dingshof" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.BP001WP01-0401) en een renvooi;

- regels.

Op de verbeelding is de bestemming 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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Losser dorp" van de gemeente Losser. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2013. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt hierin weergegeven door middel van de lichtblauwe belijning en ligt binnen de bestemming 'tuin', 'wonen' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 1' (art. 32).



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Losser dorp' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving huidige planologische regeling

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- een weg ter ontsluiting van een achterliggend woongebied, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming Wonen;
- met de daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- erven;
- in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

- d. met de daarbij behorende:
- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen en erven;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 1' bepaalt het volgende:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie in het plan verwijderen of toevoegen;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen zodanig dat de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- c. de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 1' wijzigen in de bestemming Wonen, Verkeer, Tuin, indien als gevold van verander(en)de omstandigheden blijkt dat in redelijkheid niet kan worden vastgehouden aan de oorspronkelijk verkaveling.

1.4.3 Strijdigheid

Doordat de te realiseren woningen 1 meter buiten het bouw- en bestemmingsvlak in de bestemming 'Tuin' zijn geprojecteerd is de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan aangezien de voor 'Tuin' aangewezen gronden enkel mogen worden gebruikt voor (voor)tuinen behorende bij de woningen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid. Er vindt geen verkleining of vergroting van bestemmings- en bouwvlakken groter dan 10% plaats. En de betreffende grenzen verschuiven niet meer dan 10 meter.

In voorliggend geval wordt door middel van de genoemde wijzigingsbevoegdheid de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijk- functionele structuur van de wijk De Saller en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de gewenste ontwikkeling.

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

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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 het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE WIJK DE SALLER EN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijk- functionele structuur De Saller

Het plangebied is onderdeel van fase 2 (namelijk fase 2-b) van de uitbreiding van de wijk De Saller te Losser. Kenmerkend aan fase 2 van De Saller is de ruime en groene opzet. De wijk is bereikbaar via de Havezatensingel die in het westen aansluiting vindt met de Oldenzaalsestraat (N734), waarna de A1 gemakkelijk te bereiken is.

Het woningaanbod in De Saller bestaat uit rijwoningen, twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen. Op loopafstand ligt een compact maar compleet winkelcentrum.

In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarop het plangebied (rode kader) en fase 2 van de nieuw te bouwen wijk De Saller (blauwe kader).



Figuur 2.1 Luchtfoto van De Saller fase 2-b (Bron: GoogleMaps)

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de bestaande woonwijk De Saller en is, zoals benoemd, onderdeel van de nieuwbouwoontwikkeling De Saller fase 2-b ten behoeve van woningen. Zoals in de figuur 1.2 is te zien is het plangebied bestemd ten behoeve van woondoeleinden en tuinen. In figuur 2.2 is waarneembaar dat de gronden nog niet als zodanig zijn ingericht.



Figuur 2.2 Situatie plangebied, foto 2015 (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

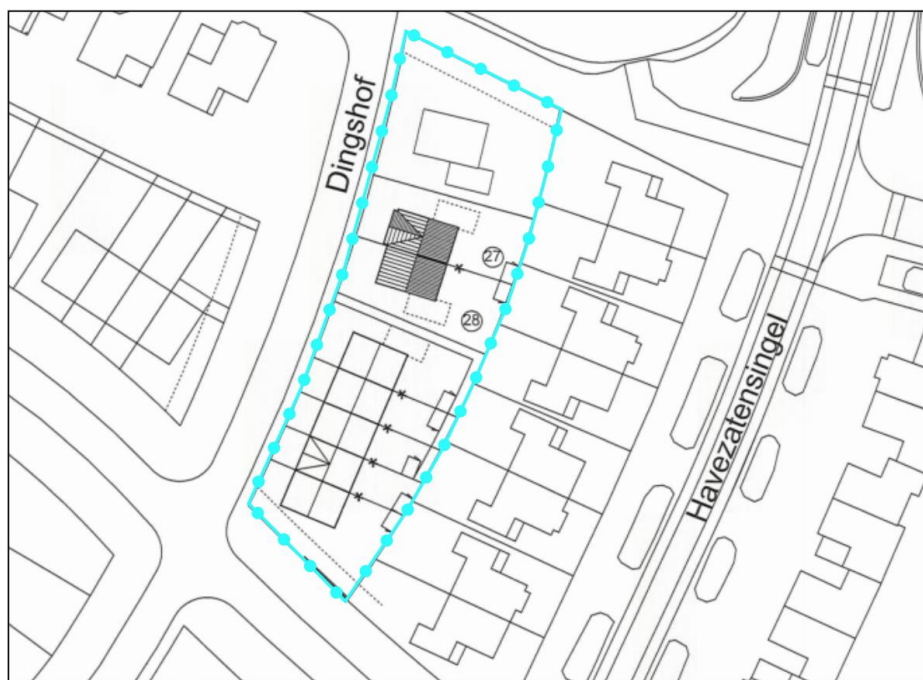
3.1 Gewenste ontwikkeling

In de gewenste situatie staan de woningen in het westen van het plangebied met 1 meter buiten het bouw- en woonvlak in de bestemming 'Tuin' geprojecteerd. Binnen deze strook zijn geen woningen toegestaan. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 32 van het geldende bestemmingsplan 'Losser dorp', bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Tuin' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met bouwvlak. In het voorliggend geval is dit wenselijk om de woningen dicht op de weg te situeren en grotere (diepere) achtertuinen te realiseren.

In figuur 3.1 is de gewenste situatie binnen het plangebied weergegeven. Binnen het woonvlak staan 5 rijwoningen, 2 twee onder een kap woningen en 1 vrijstaande woning geprojecteerd. De planologische wijziging betreft enerzijds het verbreden van het woonvlak en anderzijds het verschuiven van het bouwvlak. Het woonvlak wordt één meter naar het westen, in de huidige bestemming 'Tuin', verbreed. Het bouwvlak schuift met de verbreding mee en ligt in de gewenste situatie één meter westelijker dan nu het geval. De bouwvlakdiepte van 12 meter wordt behouden.

Om dit planologisch mogelijk te maken wordt ter plaatse een deel van de geldende bestemming 'Tuin' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De diepte van de tuinbestemming wijzigt van 5 naar 4 meter. Op deze manier wordt ruimte gegeven om te voldoen aan de gewenste situatie waarbij de woningen dicht op de weg worden gesitueerd en dat bij de woningen grotere achtertuinen kunnen worden gerealiseerd.

Deze zeer beperkte wijziging heeft niet tot nauwelijks gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Dit te meer er op meerdere locaties binnen de woonwijk De Saller sprake is van voortuinen met een diepte van minder dan 5 meter.



Figuur 3.1 Totaalsituatie De Saller 2-b (Bron: RoosdomTijhuis)

De wegenstructuur zoals geprojecteerd in het huidige bestemmingsplan wordt niet aangepast. De ontsluiting aan bestaande infrastructuur via de Hogenhof, de Havezatensingel en de Arendshorst blijft behouden. De voorliggende geringe wijzigingen hebben geen gevolgen voor parkeren, de verkeersgeneratie en de ontsluiting waarmee in het vigerende bestemmingsplan rekening is gehouden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

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 Snelwgomgeving. 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 doelen 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.

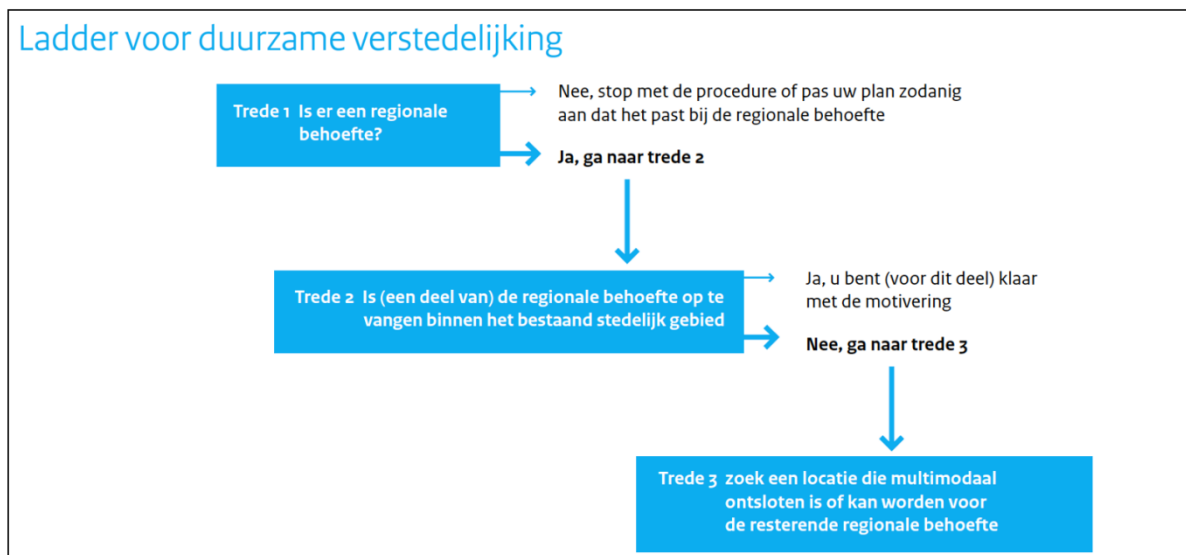
Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterken van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- 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 en het buisleidingennetwerk.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de toelichting van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moeten de drie treden achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een nieuwe stedelijke ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen en ‘bestaand stedelijk gebied’, ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘regionale behoefte’.

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.

Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling raakt de met één meter verbreding van het woonvlak en de verschuiving van het bouwvlak van de woningen in het plangebied geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Met de voorgenomen zeer beperkte ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van het toevoegen van woningen is geen sprake. De ladder voor duurzame verstedelijking speelt geen rol in kader van voorliggend wijzigingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

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

4.2.2 Provinciale omgevingsverordening

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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De provincie Overijssel verlangt op diverse terreinen van haar gemeenten dat er over ruimtelijke ontwikkelingsplannen afspraken met buurgemeenten worden gemaakt.

Reden hiervoor is om te zorgen voor evenwicht en het voorkomen van inefficiënte concurrentie tussen gemeenten. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden voor gemeenten om samen te werken. In zowel de groen als stedelijke omgeving wordt de SER-ladder gehanteerd. Dit is de voorloper van de ladder voor duurzame verstedelijking en komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

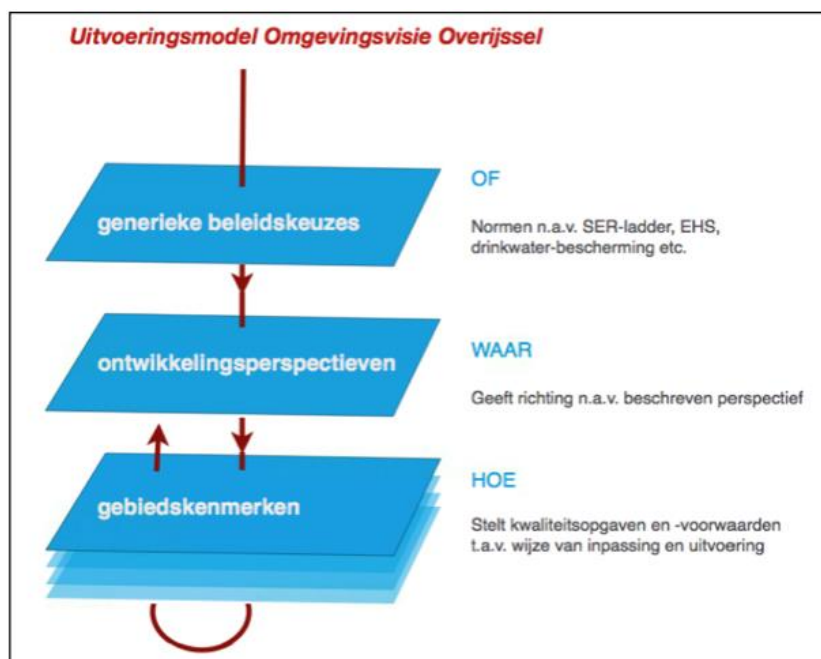
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de eerste fase “generiek beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Desondanks wordt voor de volledigheid de voorgenomen ontwikkeling toch getoetst aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel. Op dit artikel wordt nader ingegaan.

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op wonen is artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel niet van toepassing. Dit artikel heeft enkel betrekking tot nieuwe woningbouwlocaties, waarvan in dit geval geen sprake is.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

De volgende begripsbepalingen uit de Omgevingsverordening zijn van belang:

- groene omgeving: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;
- bestaand bebouwd gebied: de gronden 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/artikel 10 BRO;
- stedelijke functies: wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

De beoogde ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Er wordt met het wijzigen van de tuinbestemming naar wonen met bouwvlak niet voorzien van extra ruimtebeslag op de groene omgeving zoals dat in de omgevingsverordening is gedefinieerd. Het gehele plangebied wordt immers aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Stedelijke omgeving – geplande woonwijk’. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorend bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is in het rood weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2013 (Bron: Provincie Overijssel)

Een 'geplande woonwijk' wordt in de Omgevingsvisie beschreven als: geplande nieuwe woonmilieus, onderbouwen behoefte middels woonvisie en SER ladder.

Toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven

In de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' waarmee overeenstemming is gevonden met de provincie en buurgemeenten wordt aangegeven dat de ontwikkeling van De Saller ter afronding van de bebouwde structuur van Losser noodzakelijk wordt geacht. Korte termijn wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.3. Verder is reeds beschreven dat aan de SER ladder wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het ontwikkelperspectief 'Stedelijke omgeving – geplande woonwijk'.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vierlagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en – opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied valt (nog) niet binnen de stedelijke laag. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven. Het plangebied is bouwrijpgemaakt, de oorspronkelijke waarden van deze lagen komen hier niet meer voor.

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

4.2.5 Conclusie toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende wijzigingsplan is de woonvisie van de gemeente Losser het belangrijkste.

4.3.1 Woonvisie Losser 2016 en verder

4.3.1.1 Inleiding

Op 11 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' vastgesteld. Hierin is voor de gemeente Losser het beleid op gebied van wonen voor de komende jaren vastgelegd. De gemeente kiest voor het (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op de demografische ontwikkelingen die in de gemeente spelen. Het is zaak om te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking. Hiermee wordt de koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet voortgezet.

4.3.1.2 Visie en ambities

In de visie worden vier ambities uiteengezet, namelijk:

1. Kiezen voor bestaande woningvoorraad;
2. Intelligente groei woningvoorraad;
3. Vitale gemeenschappen in de kernen;
4. Kiezen voor duurzaam wonen.

4.3.1.3 Herijking woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Hierbij wordt de relevantie van het afstemmen van de plannen met 'planrelevante' gemeenten onderschreven. Om te komen tot een realistisch bouwprogramma is een afwegingskader opgesteld. Het afwegingskader bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

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

4.3.1.4 Kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser wordt bij de verdeling nog te bouwen nieuwbouwwoningen 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%

Figuur 4.4 Streefwaarden kwalitatieve verdeling nieuwbouwwoningen Losser (Bron: Woonvisie Losser 2016 en verder)

Kwantitatief wordt aangegeven dat op basis van Primos 2013 in de periode 2015 tot 2025 ruimte is voor 665 extra woningen. De gemeente streeft naar een plancapaciteit van 80%. In dit kader heeft de gemeente in de woonafspraken met de provincie aangegeven te streven naar onder-programmering. Hiermee blijft er ruimte voor nieuwe initiatieven. Bij nieuwe harde plannen wordt nagegaan welke harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma moet worden geschrapt.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

Vermeld moet worden dat het initiatief niet voorziet in de bouw van extra woningen of wijziging van woningtypen. De betreffende acht woningen zijn al zijn bestemd en opgenomen als harde plancapaciteit. In de

bijlage omtrent Inspraak en Overleg van de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' wordt door de gemeente aangegeven dat de uitbreiding van De Saller (waar het plangebied onder valt) noodzakelijk wordt geacht voor de afronding van de bebouwde structuur van Losser. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders, zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

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

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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. In dit geval worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd, maar wordt voorzien in een gerichte wijziging van het woon- en bouwvlak.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt binnen de zone van de Havezatensingel. Opgemerkt moet worden dat de woningen niet dichter op deze weg worden geplaatst. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De overige wegen rondom het plangebied betreffen wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en wegen die zijn aangeduid als woonerf, waarvoor geen wettelijke zones zijn opgenomen in de Wgh. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. In dit geval worden de 30 km/uur-wegen uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer.

Dit wijzigingsplan voorziet in een geringe vergroting van het woonvlak en verplaatsing van het bouwvlak waarop geluidgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd kunnen worden. Gelet op de zeer beperkte wijziging, het feit dat het plangebied is gelegen in een 30 km/uur zone en de verkeerintensiteit op omliggende wegen

beperkt is, kan er vanuit worden gegaan dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

5.1.2.2 *Railverkeerslawaai en industrielawaai*

Railverkeers- en industrielawaai kunnen in dit geval buiten beschouwing worden gelaten. Er bevinden zich in de nabije omgeving geen spoorwegen of bedrijven- of industrieterreinen. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op in de omgeving aanwezige individuele milieubelastende functies. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

5.1.3 **Conclusie**

Gesteld wordt dat er ter plaatse van het plangebied en de omgeving sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.2 **Bodemkwaliteit**

5.2.1 **Algemeen**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'tuin'. Bij een dergelijke bestemming dient de bodem van zodanige kwaliteit te zijn dat het past bij de functie 'wonen'. Het aspect bodemkwaliteit vormt in het kader van dit wijzigingsplan geen belemmering.

5.3 **Luchtkwaliteit**

5.3.1 **Beoordelingskader**

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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 betekende 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

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

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. De woningen worden niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe 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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

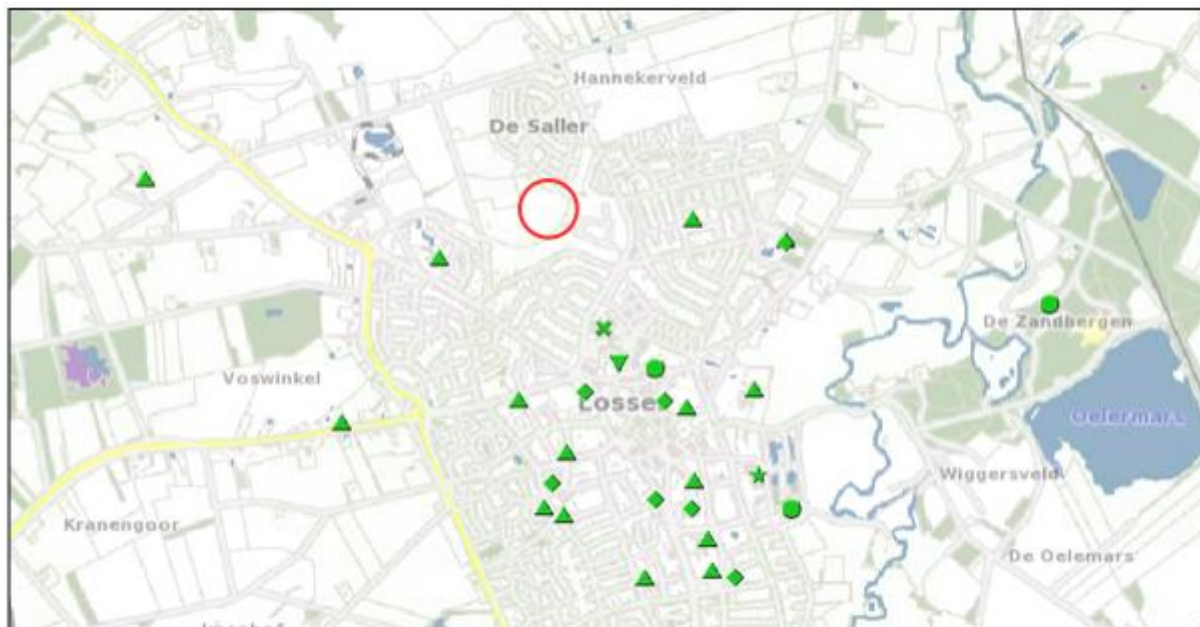
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in het plangebied en de omgeving

Aan de 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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Losser (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 in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca, hoofdinfrastructuur en kleine bedrijven.

Het plangebied omvat een nog te realiseren woonbuurt, waarbij ter plaatse van voorliggend plangebied geen sprake is van functiemenging. In dit geval geldt het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

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. In het plangebied worden milieugevoelige functies (wonen) gerealiseerd.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie ligt op ruim 200 meter van het plangebied. Het gaat om een fitnesscentrum wat op basis van de VNG –uitgave 'Bedrijventerreinen en milieuzonering' een categorie 2 milieuzonering kent. Het fitnesscentrum ligt op ruim voldoende afstand tot het plangebied en vormt derhalve geen belemmering.

Gesteld wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 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 Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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 beschermd.

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

5.6.2.2 Onderzoeksresultaten gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging

waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangewezen als habitatrictlijngebied liggen op een afstand van ruim één kilometer te noorden van het plangebied. Op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn effecten op dit gebied uit te sluiten.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Voor wat betreft het NNN is alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie.

Het plangebied ligt buiten de concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn gelegen op een afstand van ruim 600 meter van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot de gronden behorend tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van de aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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.

5.6.2.2 Afweging

De gronden zijn reeds bouw- en woonrijp gemaakt. Het betreft een braakliggend perceel in afwachting tot ontwikkeling. Van het slopen van bebouwing, het kappen van bomen, het verwijderen van opgaand groen en het dempen van watergangen is geen sprake. Het plangebied kent een zeer lage ecologische waarde. Het uitvoeren van een flora- en fauna onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de Archeologische verwachtingskaart (figuur 5.2) van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan

'Losser Dorp' wordt eveneens geconstateerd dat ter plaatste van het plangebied op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) er een lage trefkans bestaat.



Figuur 5.2: Uitsnede Archeologische verwachtingskaart Overijssel (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel)

Voor gebieden met een lage verwachting geldt geen onderzoeksplicht. Daarnaast is het plangebied reeds bouw- en woonrijp gemaakt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het geldende bestemmingsplan zijn tevens geen beschermende maatregelen opgenomen. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden gesteld dat in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderdeel archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Beleid provincie Overijssel

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.

6.1.2 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 Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan 2016 - 2021 is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Het Waterbeheerplan is uiteengezet in de hieronder benoemde vier uitdagingen:

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

Een uiteenzetten van deze uitdagingen volgt in de onderstaande subparagrafen.

6.1.2.1 Veilig water

De doelen behorende bij het thema “waterveiligheid” zijn opgedeeld in drie lagen, namelijk:

1. Waterkeringen
 - Voorkomen van overstromingen door instandhouding en verbetering van primaire en regionale keringen en kunstwerken (dijken, sluisen, etc.) overeenkomstig het vereiste beschermingsniveau.
 - Voorkomen van wateroverlast vanuit het regionale systeem door middel van verbetering en instandhouding van overige keringen.
2. Ruimtelijke inrichting
 - Het beperken van de gevolgen van overstromingen en wateroverlast.
 - Het vergroten van het bewustzijn en de (resterende) eigen verantwoordelijkheid van inwoners, overheid en bedrijven bij wateroverlast en overstromingen.
3. Crisisbeheersing
 - Een effectieve crisisorganisatie voor beheersing van crisissituaties.

6.1.2.2 Voldoende water

De doelen voor het thema “voldoende” zijn uitgewerkt in drie situaties die kunnen optreden. (1) In normale omstandigheden werken aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik. (2) In droge omstandigheden het voor zo lang mogelijk voorkomen van schade door droogte en (3) in natte omstandigheden het zoveel mogelijk voorkomen van schade en wateroverlast.

6.1.2.3 Schoon water

Voor het realiseren van een gezond en schoon watersysteem stelt het waterschap Vechtromen in de planperiode 2016-2021 drie doelen.

1. Een goede ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater;
2. Een chemische kwaliteit die aansluit bij de ecologische eisen en gebruik van het oppervlaktewater;
3. Een goede specifiek genoemde kwaliteit voor een aantal categorieën wateren, waaronder grondwater, stedelijk water, zwemwater en waardevolle wateren.

6.1.2.4 Afvalwater

Ook voor het thema “afvalwater” worden in het Waterbeheerplan een aantal doelstellingen benoemd, dit zijn:

1. Een effectieve en efficiënte behandeling van afvalwater voor een bijdrage aan een goede volksgezondheid en een schoon watersysteem;
2. Een effectieve en efficiënte (afval)waterketen door partnerschappen met gemeenten en andere partijen;
3. Het leveren van een bijdrage aan een meer circulaire economie door samen met bedrijven en andere partners te werken aan het terugwinnen van energie en grondstoffen uit afvalwater.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geresulteerd in de conclusie dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een waterschapsbelang. Het plan betreft een functieverandering van tuin naar wonen en heeft redelijkerwijs geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozing op oppervlaktewater tot gevolg en er is in het gebied geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. In bijlage 1 van de toelichting behorende bij het wijzigingsplan is het resultaat van de watertoets opgenomen.

6.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuiskundige situatie.

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 wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

De regels uit het bestemmingsplan “Losser dorp” (het vigerende plan) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De in dit hoofdstuk opgenomen bestemming “Wonen” worden de regels van het bestemmingsplan “Losser

Dorp”, onverkort van toepassing verklaard. De verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt gewijzigd als gevolg van dit wijzigingsplan.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

- *Anti-dubbeltelregel (artikel 4)*

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.

In dit wijzigingsplan zijn de algemene regels zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Losser dorp” onverkort van toepassing verklaard.

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 wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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.

Wonen (Artikel 3)

De bestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan “Losser dorp” is onverkort van toepassing verklaard.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

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

9.1 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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom behoeft geen vooroverleg met het Rijk te worden gevoerd.

9.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

9.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de watertoets is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen waterschapsbelang schaadt.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Resultaten watertoets