

Bestemmingsplan

Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte”

Plannaam: “Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte”
IMRO-idn: NL.IMRO.0168.BPH001PH08-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: Mei 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING DE LUTTE	8
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	DE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	REGIONAAL BELEID.....	21
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEM.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	46
9.1	RIJK	46
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL	46
9.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	46
9.4	INSpraak.....	46
9.5	ZIENSWIJZEN.....	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	50

BIJLAGE 4	NADER ONDERZOEK HUISMUS EN VLEERMUIZEN.....	51
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING	52
BIJLAGE 6	WATERTOETS.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Pastoor Geerdinkstraat 30 in de Lutte bevindt zich een woonperceel met daarop één woning met een bijgebouw. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het perceel de bestaande woning te slopen. Deze woning betreft een vrijstaande woning die is gedateerd en niet meer voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen die worden gesteld aan woningen.

Initiatiefnemer is voornemens hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen te realiseren, in de lijn met de bestaande bebouwing langs de Pastoor Geerdinkstraat. Eén woning zal initiatiefnemer zelf gaan bewonen, de andere woning zal in gebruik worden genomen door familieleden van initiatiefnemer, dit in het kader van toekomstige mantelzorg.

De gemeente heeft op 3 november 2020 aangegeven in principe te kunnen instemmen met de hiervoor genoemde ontwikkelingen. Het voornemen voorziet in een passende herontwikkeling van de locatie.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “de Lutte 2020” is ter plaatse sprake van de bestemming ‘Wonen’ inclusief bijbehorend bouwvlak en de bestemming ‘Tuin’. Binnen de woonbestemming is de bouw van één (reguliere) woning binnen een bouwvlak toegestaan. Het bouwen en bewonen van twee (reguliere) woningen is hierbinnen niet toegestaan. Ook is de gewenste situering van de te bouwen woningen niet mogelijk binnen het huidige bouwvlak.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden op basis waarvan voorliggend initiatief mogelijk kan worden gemaakt. Om op deze locatie de twee beoogde vrijstaande woningen te kunnen realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Pastoor Geerdinkstraat 30 in de kern de Lutte, in de gemeente Losser. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, nummer 2438. In afbeelding 1.1 zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven, aangegeven met respectievelijk een rode ster en rode contour. Voor een exacte weergave van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern de Lutte en directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte" bestaat uit de volgende stukken:

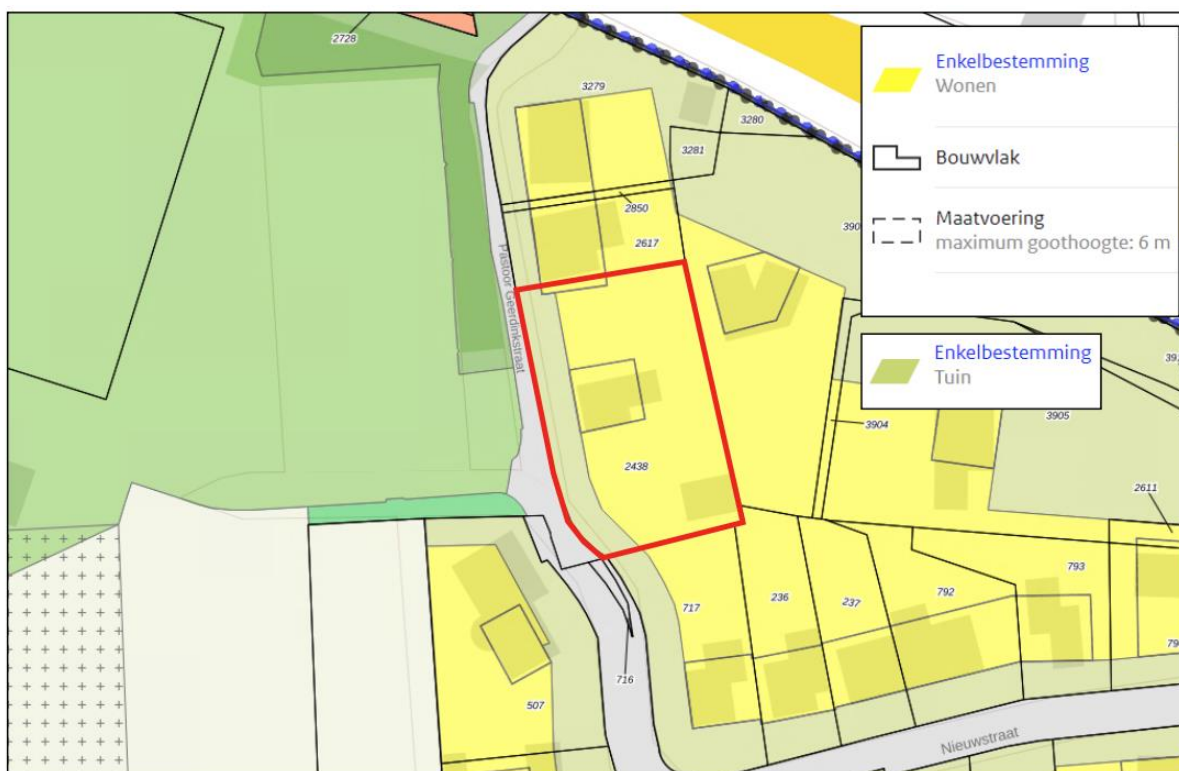
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.BPH001PH08-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "de Lutte 2020" van de gemeente Losser. Tevens is het gelegen binnen het "paraplubestemmingsplan standplaatsen gemeente Losser". Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 18 december 2018 en 2 februari 2021. Opgemerkt wordt dat het parapluplan geen relevante regelingen bevat voor voorliggend planvoornemen, dit plan wordt verder daarom buiten beschouwing gelaten. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven. De indicatieve begrenzing van het plangebied wordt weergegeven middels de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "de Lutte 2020" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Bestemmingsplan ‘de Lutte 2020’

Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot ‘Wonen’ met een bouwvlak en ‘Tuin’, een en ander met maatvoeringsvereisten. Hierna worden de verschillende bestemmingen beknopt toegelicht.

Bestemming ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is het bestaande aantal woningen toegestaan, in voorliggend geval één. Eveneens is ter plaatse een maatvoering aanduiding aanwezig ten behoeve van een maximale goothoogte van 6 meter.

Bestemming ‘Tuin’

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuin (behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw), met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

1.4.3 Strijdigheid

Vorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 2 grondgebonden vrijstaande woningen en is daarmee niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Dit omdat de beoogde woningen zijn gesitueerd buiten het bouwvlak en ter plaatse slechts één woning is toegestaan.

De gemeente Losser is bereid de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken door het vigerende bestemmingsplan te herzien voor wat betreft de in voorliggend bestemmingsplan besloten gronden. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie van de Lutte gegeven en wordt de ruimtelijke-functionele structuur van het plangebied en de omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op de planbeschrijving. 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 het aspect water. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de planregels. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling van de Lutte beschreven, de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving wordt toegelicht en tot slot wordt ingegaan op het plangebied zelf.

2.1 Historische ontwikkeling de Lutte

De eerste vermeldingen van de Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats, nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim. Vanaf de 13e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. Tot 1786 was de Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar ‘verheven’ tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. Het dorp de Lutte groeide tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestond het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begon het dorp te groeien en begin jaren vijftig werden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaamaan uitgebreid aan de zuid- en noordzijde. Met de legalisatie in 2008 van de permanente bewoning van het recreatiepark Luttermolenveld is het inwonertal van het dorp vrijwel verdubbeld. Tegenwoordig telt de Lutte zo’n 3.500 inwoners.

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom aan de Pastoor Geerdinkstraat 30 in de kern de Lutte. De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de Bentheimerstraat, de Pastoor Geerdinkstraat en Plechelmusstraat. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door woningen. Aan de westzijde is de Pastoor Geerdinkstraat gesitueerd. Het centrum ligt ten zuidoosten (bij de maatschappelijke-, verkeer- en horecabestemmingen).

Binnen de begrenzing van het plangebied is een vrijstaande woning met bijgebouw gesitueerd. De overige gronden zijn in gebruik als tuin. De ligging van het plangebied in de directe omgeving is op een luchtfoto globaal weergegeven in afbeelding 2.1. In afbeelding 2.2 is een foto opgenomen van het straatbeeld van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Aanzichtfoto
Pastoor Geerdinkstraat 30
Bestaande bijgebouw staat
geheel rechts

Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Aanleiding

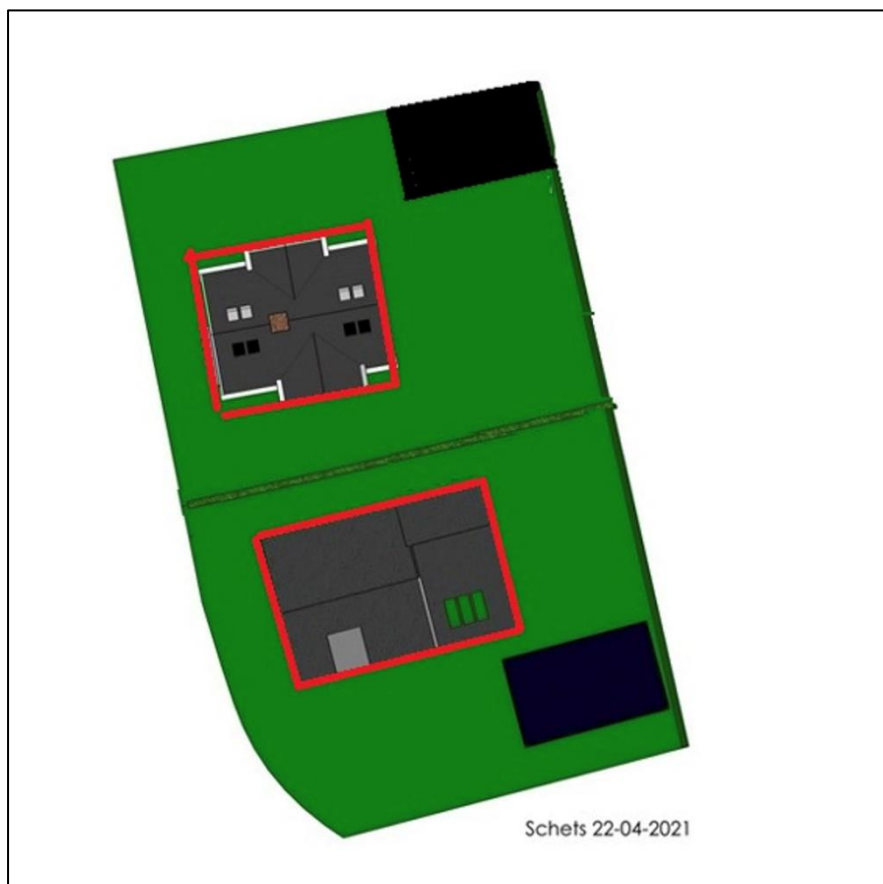
Initiatiefnemer is voornemens de locatie aan de Pastoor Geerdinkstraat 30 in familie(gezins)verband te herontwikkelen naar een locatie voor 2 grondgebonden vrijstaande woningen met een bijgebouw. De bestaande woning wordt hierbij (vanwege de verouderde, energie-onzuinige staat) gesloopt, waarbij het bestaande bijgebouw blijft behouden (nog in goede staat) om kapitaalvernietiging tegen te gaan.

Op de locatie worden twee vrijstaande (zogenaamde nul-treden)woningen teruggebouwd, waarbij één woning een nieuw bijgebouw krijgt. Het bestaande te behouden bijgebouw zal aan de andere woning toekomen. Op deze manier worden twee volwaardige woonpercelen gerealiseerd.

Bij de situering van de bebouwing is aangesloten op de omliggende bebouwing. De voorgevels van de woningen liggen in het verlengde van elkaar waardoor een rustig beeld wordt gecreëerd. Hierdoor wordt ook de richting langs de Pastoor Geerdinkstraat geaccentueerd. De woningen zijn individueel en vrijstaand. De woningen betreffen doelgroep onafhankelijke woningen. Dit houdt in dat alle primaire ruimten op dezelfde bouwlaag zijn gelegen of kunnen worden gesitueerd of waarbij alle primaire ruimten bereikbaar zijn met een huislift of soortgelijke voorziening.

Parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen worden op eigen terrein gesitueerd. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen maximaal respectievelijk 6 en 10 meter.

In afbeelding 3.1 is een situatietekening opgenomen van de gewenste situatie.



Afbeelding 3.1 Situatietekening beoogde situatie herontwikkeling Pastoor Geerdinkstraat 30 (Bron: Initiatiefnemer)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Situatie plangebied

Met behulp van de CROW rekentool is de parkeerbehoefte berekend. Uitgegaan wordt van de volgende criteria:

- Functie: Wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 1,9 en maximaal 2,7;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein, rondom de woningen. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor 2 a 3 auto's per woonperceel (zie ook afbeelding 3.1 en 3.2). Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van de nieuwe in- en uitritten die aansluiten op de Pastoor Geerdinkstraat. Deze in- en uitritten worden op dusdanige manier ingericht, dat er sprake is van een verkeersveilige en overzichtelijke situatie. Ter plaatse van het plangebied zal (planologisch) sprake zijn van een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename is verklaarbaar vanwege het realiseren van één extra vrijstaande woning. De opritten zullen overzichtelijk en verkeersveilig worden vormgegeven. Gezien de aard, omvang en locatie van het planvoornemen wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en gemeente Losser.

4.1 Rijsbeleid

4.1.1 Ruimte Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op de ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschildt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Het voornemen voorziet in de bouw van twee woningen, waarbij per saldo slechts één planologisch wordt toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde onderdelen. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Met betrekking tot het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval worden twee woningen gerealiseerd, waarbij planologisch gezien reeds één woning ter plaatse is toegestaan.

Feitelijk wordt er slechts één woning toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau staat de ontwikkeling niet in de weg. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet

worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

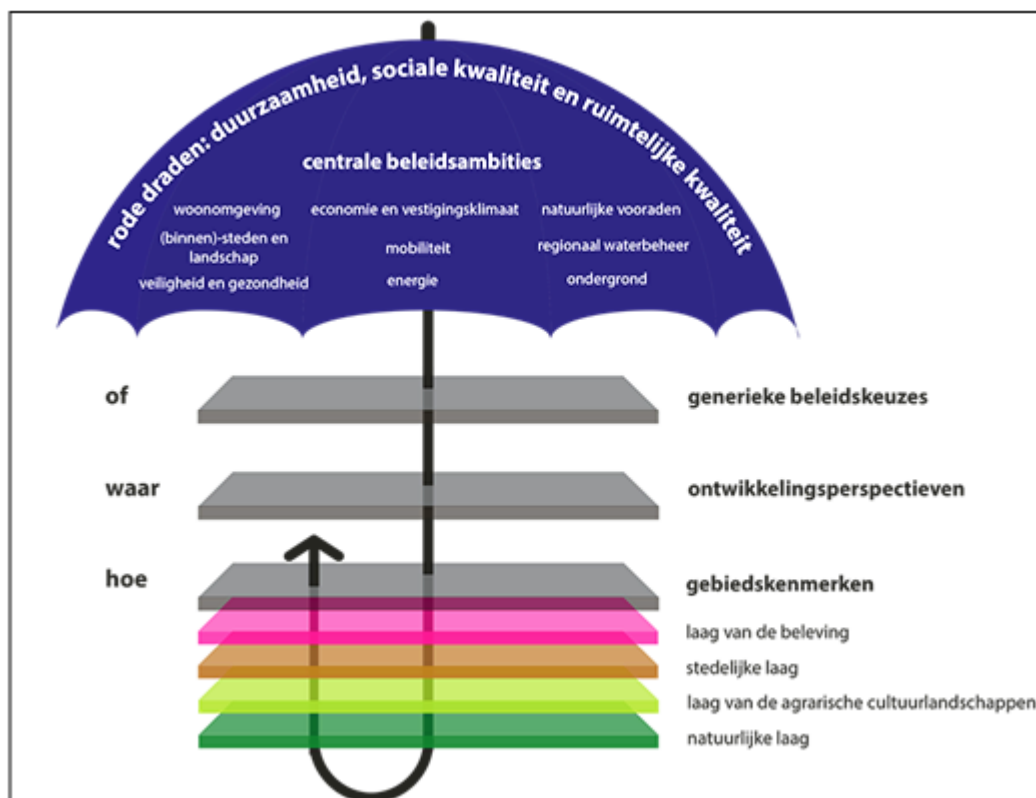
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.2.2 en 2.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten*

daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Artikel 2.2.2:

Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Artikel 2.6.4 Nationale Landschappen:

Het plangebied is gelegen in Nationaal Landschap "Noordoost-Twente". In dit geval is artikel 2.6.4 'Nieuwe ontwikkelingen' van belang, waarbij het volgende is opgenomen:

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2. begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3. en zoals nader uitgewerkt in tabel A en tabel B in bijlage 7 van deze verordening, te weten:

- het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2)

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

De Twentse gemeenten gebruiken de huishoudensprognose van Primos als basis voor het vaststellen van de vraag naar woningen en programmering. In de “Woonvisie Losser 2016 en verder” van de gemeente Losser wordt gesteld dat inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties gaan.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen en de planologische toevoeging van één vrijstaande woning op een “inbreidingslocatie” in de bebouwde kom van de gemeente Losser. De nieuwe toe te voegen woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte (zie paragraaf 4.4.1) in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte, te weten voor een familiale relatie van initiatiefnemer. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de woonafspraken zoals overeengekomen met andere Twentse gemeenten en de provincie Overijssel. Gelet op vorenstaande is de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nationale Landschappen: (artikel 2.6.4)

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes is artikel 2.6.4 van belang aangezien het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap “Noordoost-Twente”. De gewenste ontwikkeling doet geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelstellingen van het Nationaal Landschap Noord Oost Twente. Er is sprake van een kleinschalige (woningbouw)ontwikkeling. Met de ontwikkeling vindt een stedenbouwkundige gewenste ontwikkeling plaats, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode contour is aangegeven.



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

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Door voorgenomen ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern de Lutte. Gesteld wordt dat het project goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en aansluit op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de "Laag van de beleving".

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Woonwijken 1955 – nu'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De ontwikkeling voegt zich qua maat en karakter in het grotere geheel van de kern en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de specifieke stedenbouwkundige kenmerken in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling daarom passend is binnen de 'stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonprogrammering Twente

Het realiseren van twee woningen, waarbij er per saldo slechts één woning planologisch wordt toegevoegd, is passend binnen de beschikbare woningbouwcontingenten voor de gemeente Losser.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

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

4.4 Gemeentelijk beleid

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

4.4.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

4.4.1.1 Algemeen

De toekomstvisie van de gemeente Losser ‘Samen schatbewaarders van de gemeente Losser’ is tot stand gekomen door samen met de partners uit de gemeente Losser na te denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien, welke voorzieningen er zijn en hoe de gemeente Losser bestuurd zou moeten worden. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die worden benoemd.

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

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

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

4.4.1.2 Natuur en Ruimte, Wonen

Hoe meer ouderen in de gemeente Losser, hoe meer vraag naar aangepaste woningen. Steeds meer mensen blijven langer thuis wonen. Digitale hulpverlening biedt uitkomst, maar ook zal in een andere woonbehoefte moeten worden voorzien. De opkomst van kleinschalige woonvormen waar zorg en welzijn zijn gecombineerd is nu al een feit. Ook mensen met een beperking kunnen hiervan gebruik maken.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorgenomen ontwikkeling speelt in op de groeiende vraag naar geschikte woningen die zowel gelijkvloers als levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd, waarbij ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. In dit geval wordt de tweede woning door de kinderen van initiatiefnemer betrokken, zodat op termijn indien noodzakelijk mantelzorg kan worden geboden aan initiatiefnemers.

4.4.2 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

4.4.2.1 Algemeen

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. Hierin zijn de uitgangspunten, ambities en voornemens voor de komende 10 jaar.

4.4.2.2 Visie en ambities

Losser is een aantrekkelijk woongebied in een uitgestrekte, prachtige, groene omgeving. De 5 kernen Losser, Beuningen, de Lutte, Overdinkel en Glane hebben alle hun eigen identiteit, maar delen het aangename, dorpse woonklimaat. De gemeente Losser heeft aantrekkingskracht door de gunstige ligging aan de snelweg A1 en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen op korte afstand. Het woonklimaat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en het sociaal op elkaar betrokken zijn (naoberschap). Daarbij is de grens met onze Oosterburen sociaal en economisch niet of nauwelijks aanwezig. Er zijn van oudsher goede contacten over en weer. Onze gemeente is aantrekkelijk als ankerplaats voor oud en jong. Je verhuist niet zo snel naar elders, als je hier geboren en getogen bent. Onze aantrekkingskracht overschrijdt de gemeentegrenzen. Zowel in (de grotere plaatsen in) Twente als (ver) daarbuiten worden in toenemende mate de kwaliteiten van onze gemeente gezien en zoekt men bij ons naar woongelegenheid.

Wonen gaat verder dan het hebben van een woning. De aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen draagt belangrijk bij aan de kwaliteit van ons woonklimaat, ook al zijn we ons ervan bewust dat sommige voorzieningen onder druk staan. Het accent op het aangename woonklimaat mag niet de indruk wekken van stilstand en gebrek aan dynamiek. Er is volop ruimte voor passend ondernemen in onze gemeente, met name in de agrarische en de toeristische sector. Wat mooi en aangenaam is vraagt ook om onderhoud en waar nodig vernieuwing. Ook deze dynamiek draagt bij aan de attractiviteit van onze gemeente. De visie op Losser als woongemeente bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het woonbeleid van de gemeente Losser.

Wij willen de woonfunctie in alle kernen handhaven en waar nodig versterken. Dat betekent zowel aandacht voor onderhoud en vernieuwing als – waar dat aan de orde is – uitbreiding van de woonfunctie. Ons beleid is gebaseerd op twee fundamenteën:

- De woningbehoefte
- Inzetten van het wonen als vliegwiel voor de vitaliteit en de leefbaarheid.

De gemeente houdt in het beleid rekening met de (verwachte) bevolkingsontwikkeling, die – zoals overal in Nederland – een toenemende vergrijzing laat zien. De gemeente gaat echter a priori niet mee in het vooruitzicht van krimp. Die is al veel langer voorspeld, terwijl de prognoses al het ware telkens in de tijd opschuiven. Stilzitten is dus geen optie. Met de woonvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan de opgave zoals die in de Twentse Woonagenda is geformuleerd. Primair zet de gemeente zich in voor de woningbehoefte van de “eigen”, sociaal en economisch aan de gemeente gebonden inwoners; en wel voor alle leeftijds- of inkomensgroepen. Indien dat zonder verdringing kan, wil de gemeente ook ruimte bieden aan vestigers. Hierbij wordt met name gedacht aan (jonge en aanstaande) gezinnen en mensen die terug willen keren naar hun “wortels”.

Dit kan de bevolkingssamenstelling in onze kernen positief beïnvloeden, de basis voor voorzieningen versterken en daarmee de vitaliteit helpen vergroten. De gemeente gaat ervan uit dat deze vestigers zich ook nestelen in de sociale structuren in onze gemeente. De gemeente wil primair sturen op de kwalitatieve behoefte. Iedere woning moet raak zijn. De woningmarkt vraagt grote flexibiliteit en de gemeente wil snel in kunnen spelen op de wijzigingen die zich kunnen voordoen. De gemeente houdt de kwantitatieve prognose in

de gaten en stuurt door monitoring tijdig bij. De betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema. Waar het de sociale huur betreft, vormt het overleg met Domijn het kader. In het koopsegment zet de gemeente in op de beschikbare instrumenten, die het vooral voor starters mogelijk moeten maken een eigen woning te verkrijgen en op instrumenten om de starterswoningen ook betaalbaar te houden.

Het beschikbaar krijgen van de kwalitatief noodzakelijke woningen kan niet alleen een zaak van nieuwbouw zijn. Ook het bevorderen van doorstroming, al of niet door nieuwbouw, is een kernpunt van het gemeentelijke beleid. Daarbij is de gemeente zich ervan bewust dat met name de verhuisgeneigdheid van senioren beperkt is. Velen zijn nog vitaal, gebonden aan de sociale structuur en wonen voordelig (relatief lage huur of afgeloste hypotheek). De gemeente zet in om een vervolgstap in de wooncarrière te bevorderen mede vanwege de te verwachten zorgvraag en het tekort aan zorgpersoneel te kunnen opvangen. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van de gemeente. Op het gebied van het wonen betreft dat vooral de energiezuinigheid van de woningen, duurzame energievoorziening, (circulair) materiaalgebruik bij nieuwbouw en renovatie en natuurlijk inbreiding boven uitbreiding.

Wat dit laatste betreft is de gemeente zich ervan bewust dat in kleine dorpen het verschil tussen inbreiding en uitbreiding niet altijd even duidelijk is. Een aangename en veilige woon- en leefomgeving is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid. De gemeente omarmt mede daarom sloop en vervangende nieuwbouw van woningen in verouderde, niet meer functionele woonmilieus. Initiatieven van inwoners voor passende woningbouw moet beloond worden. In het bijzonder bijvoorbeeld (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap. Aansluitend bij hetgeen in de Twentse Woonagenda is verwoord, staat de gemeente open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. De gemeente denkt daarbij bijvoorbeeld aan geclusterd wonen voor ouderen, eventueel ook samen met jongeren. Tenslotte acht de gemeente (tijdig en periodiek) overleg met de stakeholders van wezenlijk belang (inwoners, regiogemeenten, provincie, corporatie, zorgpartijen, ontwikkelaars). De uitvoering van het woonbeleid is immers in grote mate van hen afhankelijk.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser’

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen, echter planologisch gezien in de realisatie van per saldo één woning aangezien er reeds een woning ter plaatse is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de toename van woningen kwantitatief binnen de woningbouwprogrammering past.

Vanuit kwalitatief opzicht wordt opgemerkt dat de woningen vanwege de ligging in de kern geschikt zijn voor een brede doelgroep, waaronder oudere huishoudens en doorstromers. De nieuw te bouwen woningen zijn hiermee een goede aanvulling op woningvoorraad in de Lutte. De nieuw te bouwen woningen zullen geschikt gemaakt worden als nultredenwoningen.

Resumerend wordt gesteld dat er zowel vanuit kwantitatieve behoefte als kwalitatieve behoefte vraag is naar voorliggend plan. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en het ‘Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser’.

4.4.3 Welstandsnota Losser

4.4.3.1 Algemeen

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

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester.

De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden.

4.3.3.2 Toetsing plan aan ‘Welstandsnota Losser’

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gewaardeerd als niveau 1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen zal de stadsbouwmeester het ontwerp aan de geldende welstandscriteria toetsen.

4.4.4 Structuurvisie Losser

4.4.4.1 Algemeen

De structuurvisie Losser geeft een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente. Met de totstandkoming van de visie beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. De structuurvisie geeft richting op welke wijze de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële, gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

De gemeente Losser en andere overheden hebben al veel beleidstukken opgesteld die sturing geven aan de ontwikkelingen binnen de gemeente. In deze structuurvisie worden geen volledig nieuwe wegen ingeslagen; de visie vormt in hoofdlijnen een voortzetting van het voorliggend beleid. Op onderdelen is bestaand beleid geactualiseerd. Voor opgaven en knelpunten waar vooralsnog geen keuzes waren gemaakt, zijn nieuwe oplossingen gezocht. De visie heeft betrekking op de hele gemeente: de kernen en het buitengebied. Omdat de opgaven en het beleid in de kernen en het buitengebied sterk van elkaar verschillen, worden ze in afzonderlijke delen behandeld zonder de samenhang uit het oog te verliezen.

4.4.4.2 Wonen in de Lutte

In de kern De Lutte is nog (beperkt) ruimte voor nieuwe woningen. De belangrijkste aanvullende opgaven voor De Lutte worden hieronder uiteengezet.

- Zonder harde prioriteiten binnen het woningbouwprogramma vast te leggen zou voorrang moeten worden aan de voortzetting van de ontwikkeling van Luttermolenveld. De afronding van deze woonbuurt prevaleert boven de opstart van nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Het versterken landschappelijke kwaliteiten tot in de kern. De groene strook tussen het ‘oude’ De Lutte en Luttermolenveld kan worden ingericht als een verbindende parkzone. Het realiseren van nieuwe verbinding met het stuwwallenlandschap aan de westzijde.
- Mede vanwege de ingesloten ligging dient aandacht te zijn voor de entree van De Lutte vanaf de Benthheimerstraat. Alleen herstructurering toepassen vanuit een landschappelijke invalshoek.
- Eventuele uitbreiding van bedrijvenlocaties vindt plaats direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein.

- Streven naar bundeling van de dorpsvoorzieningen ter hoogte van het huidige centrumgebied. Aantrekkelijkheid vergroten door nieuwe inrichting van de buitenruimte.

In het woningbouwprogramma van de gemeente Losser zijn voor de periode tot en met 2026 in totaal 710 woningen opgenomen. Deze opgave wordt verdeeld over diverse locaties. In de visie worden daarnaast voor de kernen aanbevelingen gedaan voor de verdere (her)ontwikkeling van de kernen. Deze aanbevelingen vormen samen met de analyse een toetsingskader voor particuliere initiatieven. Ook voor de toekomstige ontwikkeling van meer grootschalige plannen dienen deze aanbevelingen als uitgangspunt. De structuurvisie is geen blauwdruk voor nieuwe ontwikkelingen. Van belang is dat nieuwe initiatieven en plannen worden beoordeeld en ontwikkeld in de geest van de visie.

4.4.4.3 Toetsing aan de ‘Structuurvisie 2017’

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen, echter planologisch gezien in de realisatie van één woning aangezien er reeds een woning ter plaatse is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de toename van woningen binnen de genoemde structuurvisie past.

Tevens wordt opgemerkt dat de woningen vanwege de ligging nabij de kern geschikt zijn voor een brede doelgroep, waaronder oudere huishoudens en doorstromers. De nieuw te bouwen woningen zijn hiermee goede aanvulling op woningvoorraad in de Lutte. De nieuw te bouwen woningen zullen geschikt gemaakt worden als doelgroep onafhankelijke en reguliere woningen.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke Structuurvisie 2017.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

In dit geval is sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wgh, namelijk de nieuwe woningen. In het kader van wegverkeerslawaaï is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 1 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden 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).

De nieuwe woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Bentheimerstraat (N735) en de Plechelmusstraat. Deze wegen hebben een snelheidsregime van 50 km/uur. De overige wegen in de nabijheid van de nieuwe woningen, de Nieuwstraat en Pastoor Geerdinkstraat worden door hun lage intensiteiten en 30 km/uur regime niet relevant geacht voor het onderzoek en zijn om deze reden niet meegenomen in de berekening.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Bentheimerstraat en Plechelmusstraat

bedraagt maximaal 40 dB. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB en is er ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaaï geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Terra AgriBusiness heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage, opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Op de locatie gelegen aan de Pastoor Geerdinkstraat 30 te De Lutte, kadastraal bekend gemeente: Losser, Sectie: G, nummer(s): 2438 is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd.

De onderzoekslocatie bestaat uit een woning met tuin en schuurtje. In het bovengrondmengmonster (BM1) zijn lichte verhogingen zink, lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het ondergrondmengmonster (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn lichte verhogingen nikkel, zink, cadmium en barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het project is gericht op sloop van een verouderde woning waarbij twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, en per saldo slechts één woning planologisch wordt toegevoegd. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van 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:

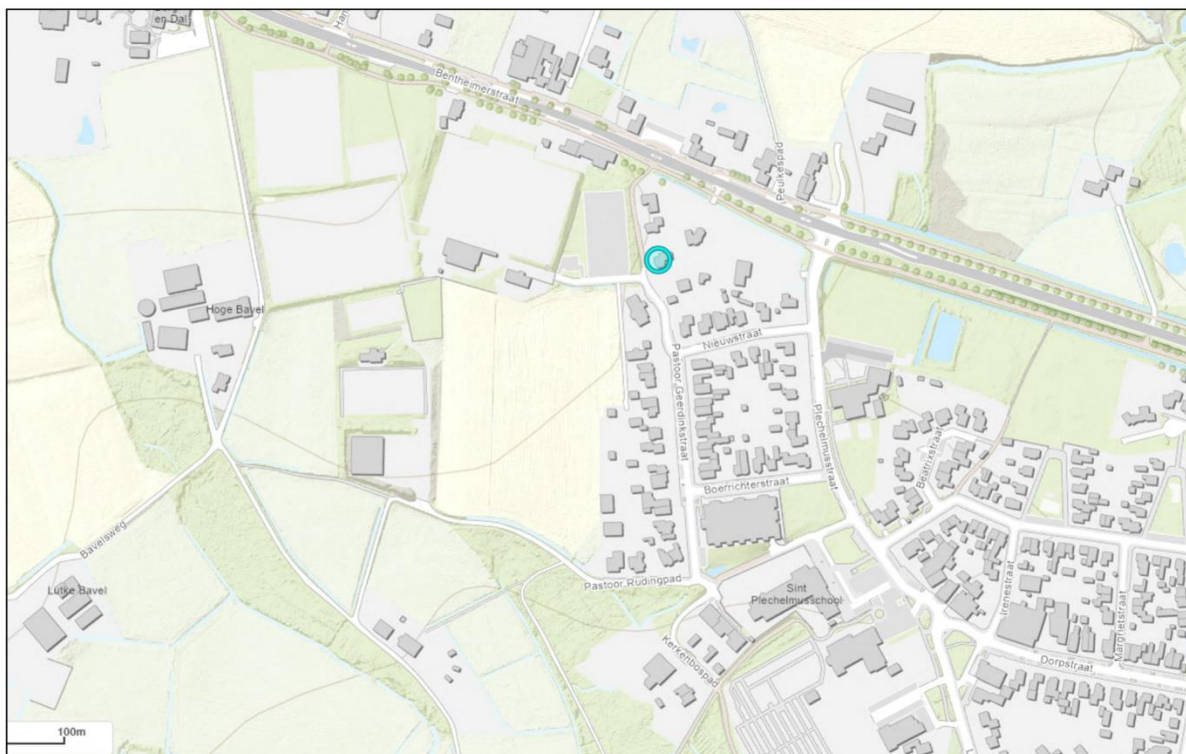
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. 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 ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Hoewel het plangebied in hoofdzaak is omgeven door woningen ligt het op korte afstand het centrumgebied van de kern de Lutte, waar sprake is van een enige mate van functiemenging. Eveneens is in het westen van het plangebied een sportcomplex aanwezig. Daarom kan worden uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied" en zijn kleinere richtafstanden te rechtvaardigen.

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 functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als een milieugevoelige functie.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd die zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het bouwvlak van de woningen en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Tennisclub, Sportveldcomplex met verlichting (Pastoor Geerdinkstraat 27)	max. 3.1	30 meter	75 meter tot het sportveld zelf, 16,5 meter tot de parkeerplaatsen, 6,5 meter tot het bestemmingsvlak
Restaurant (Bentheimerstraat 42)	max. 1	0 meter	46 meter

In voorliggend geval wordt niet aan de grootse richtafstand (30 meter ten aanzien van het sportveldcomplex) aan de Pastoor Geerdinkstraat 27 voldaan. De daadwerkelijke afstand (gemeten vanaf het bouwvlak Pastoor Geerdinkstraat 30 tot aan het bestemmingsvlak sportveld) betreft namelijk circa 6,5 meter en 16,5 meter tot de parkeerplaatsen zelf. De richtafstand in gemengd gebied betreft echter minimaal 30 meter. In onderhavig geval is het sportveld zelf op circa 75 meter afstand gelegen. Bijbehorende gebouwen liggen op meer dan 100 meter afstand. Vanaf 16,5 meter afstand tot en met 75 meter afstand vanaf het plangebied is het parkeerterrein van het sportveld gesitueerd.

In dit geval wordt niet aan de geldende richtafstand voldaan, maar is het te verantwoorden een kleinere richtafstand toe te passen, te meer aangezien per saldo slechts een woning wordt toegevoegd en de bestaande woning wordt vervangen middels nieuwbouw. Het gaat in dit geval een kleinschalig sportpark zonder meerdere grote parkeerterreinen of vele grote tribunes. Het plangebied grenst aan dat deel van het sportpark dat in de huidige situatie wordt gebruikt als een parkeerterrein. De tennisclub en de sportactiviteiten (met doorgaans hogere geluidsbelasting) bevinden zich op een veel grotere afstand van 75 meter. Gelet op de logische bestaande indeling van het sportpark is het niet aannemelijk dat in de nabije toekomst de indeling van dit sportpark zal veranderen.

Gezien de kleinschaligheid van het sportveld, gezien de bestaande situatie, is er geen overlast te verwachten inzake geluidhinder van het parkeerterrein vanwege slaande deuren, het optrekken en starten van auto's, auto-alarmen of draaiende motoren. Wat betreft dit aspect 'geluidhinder' is in dit kader aansluiting gezocht bij de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering", daarin is een richtafstand voor dergelijke parkeerterreinen opgenomen van 10 meter.

Daarom is in het kader van de korte ligging van het plangebied ten opzichte van het parkeerterrein uitgegaan van een indicatieve richtafstand van 10 meter. Omdat de afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en het parkeerterrein circa 16,5 meter is, wordt aan deze richtafstand voldaan. Daarom kan in redelijkheid worden gesteld dat de geluidssituatie vanwege het parkeerterrein aanvaardbaar is.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in de VNG-uitgave wordt uitgegaan van een sportpark met verlichting. Op een deel van de gronden binnen het plangebied zijn lichtmasten aanwezig. In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen om lichthinder van sportterreinen tegen te gaan. De verlichting ten behoeve van sportbeoefening dient te zijn uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 07.00 uur en indien geen sport wordt beoefend of onderhoud plaatsvindt. Voorts is in het Activiteitenbesluit opgenomen dat de lichtinstallatie zodanig wordt uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels en daken van nabijgelegen woningen moet worden voorkomen. Door de grote afstand en aanwezigheid van een tussenliggende bebouwing, afschermende groenstrook en parkeerterrein, is er geen sprake van lichthinder

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voor wat betreft de sportbestemming ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In onderstaande afbeelding is de situatie ter plaatse opgenomen.



Afbeelding 5.2 Situatie ter plaatse van projectgebied (Bron: Google Maps)

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, temeer omdat er in de huidige situatie reeds sprake is van bestaande milieugevoelige functies op deze korte afstand en er per saldo slechts één nieuwe woning wordt toegevoegd, welke niet maatgevend is.

5.5.4 Conclusie

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

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.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd en een nader onderzoek naar beschermde diersoorten (huismus en vleermuizen). Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting. Voor de resultaten van het nadere onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

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) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) 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 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 bevindt zich op circa 1 kilometer afstand vanaf de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. Het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' ligt op circa dan 2,6 kilometer afstand van het projectgebied. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op een grotere afstand.

Voor het project zijn door BJZ.nu twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase en zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 360 meter van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, de quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Het plangebied is op 9 maart 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortenbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Beschermde dieren benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is het bezette nest beschermd, maar van de huismus is ook de nestplaats beschermd buiten de voortplantingsperiode. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de beplanting en bebouwing te verwijderen buiten de voortplantingsperiode. Om vast te kunnen stellen of er mussen onder de dakpannen van de woning nestelen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden in de maanden april-mei. Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Voor de amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

Nader onderzoek naar de huismus in april-mei en naar vleermuizen in de periode juni-september:

In verband met de voorgenomen sloop van de bebouwing hebben de onderzoekers van Natuurbank Overijssel, de bebouwing in het onderzoeksgebied onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en op nestplaatsen van huismussen. Dit onderzoek (opgenomen in bijlage 4) is uitgevoerd in de periode van april tot en met september 2021.

In het kader van de zorgplicht (Art. 1.11 Wet natuurbescherming) moet voorafgaand aan een ingreep, welke mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaats vinden. Omdat met een eenmalige visuele inspectie, de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen, steenmarters, huismussen en gierzwaluwen niet (volledig) vastgesteld kan worden, was gericht vervolgonderzoek noodzakelijk.

Vleermuizen en huismussen en hun verblijf-/ nestplaatsen zijn strikt beschermd en mogen ze alleen negatief beïnvloed worden indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen. In het onderzoeksrapport worden de bevindingen van onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen en huismussen gepresenteerd.

Het onderzoek is uitgevoerd om antwoord te geven op onderstaande onderzoeksvragen:

1. Welke functie(s) hebben de gebouwen in het onderzoeksgebied voor vleermuizen? Welke soorten en hoeveel dieren bezetten een verblijfplaats in het gebouw?
2. Waar bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de bebouwing?
3. Wordt de eventueel aanwezige verblijfplaats negatief beïnvloed door uitvoering van de voorgenomen activiteiten?
4. Nestelen er huismussen in de te slopen bebouwing? Zo ja, hoeveel en waar in het gebouw?

Resultaten

Vleermuizen

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw vastgesteld. Tijdens alle bezoeken werden 1-2 foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen in en rond het plangebied. Deze vertoonden geen verbondenheid met het gebouw en bezetten een verblijfplaats in de omgeving.

Huisemus

Er zijn geen nestplaatsen van huismussen in het gebouw vastgesteld.

Overige soorten

Er zijn tijdens het veldwerk geen aanwijzingen gevonden dat beschermde diersoorten een rust- of voortplantingsplaats bezetten in het onderzoeksgebied.

Samenvatting en conclusies van het nadere onderzoek naar de huismus en vleermuizen

In de periode april-september 2021 is bebouwing aan de Pastoor Geerdinkstraat in De Lutte onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen. De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Uit het onderzoek is niet gebleken dat vleermuizen er een verblijfplaats bezetten of dat huismussen in het gebouw nestelen.

5.6.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Ten aanzien van beschermde diersoorten zijn geen negatieve gevolgen te verwachten. Uit nader onderzoek is gebleken dat er geen vleermuizen in het plangebied een verblijfplaats bezetten en dat er geen huismussen in het gebouw nestelen.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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

Het plangebied is op basis van de geldende bestemmingsplan niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Daarnaast wordt, gelet op de huidige mate van bebouwing, uitgegaan van een deels reeds geroerde grond. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Hoewel in voorliggend geval een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Losser) worden gemeld.

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

Het plangebied kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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

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

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

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

5.8.2 Verantwoording (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een regulering van de directe eindbestemming “Wonen” en ziet planologisch op de toevoeging van één woning en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

In voorliggend geval blijft de ontwikkeling ruimschoots onder de drempelwaarden. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het planologisch toevoegen van slechts één woning. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit

jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.8.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk het de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 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 (www.dewatertoets.nl), het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

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

Wat betreft de waterinvloeden op het plangebied worden de volgende maatregelen getroffen. Er wordt zoveel als mogelijk een groene tuin aangelegd met een aantal bomen. Dit zorgt ervoor dat water ter plaatse kan infiltreren in de bodem en voor een deel door de bomen wordt opgenomen.

Daarnaast bestaat het voornemen om zoveel als mogelijk met waterdoorlatende verharding te werken, denk hierbij aan infiltratie klinkers. Het uitgangspunt is om al het schoonhemelwater binnen het plangebied op te vangen en te infiltreren. Ook bestaat de mogelijkheid om het opgevangen hemelwater op te slaan en te 'hergebruiken' ten behoeve van bijvoorbeeld het bewateren van beplanting.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. Binnen het plangebied en in de directe omgeving liggen voldoende leidingen waarop aangesloten kan worden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: deze bepaling bevat een afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van nader genoemde bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn regels opgenomen hoe om te gaan met afwijkende maatvoering bij bestaande bouwwerken.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Tuin’ (Artikel 3)

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’.

Ingevolge de bouwregels is bepaald dat voor het bouwen van gebouwen uitsluitend erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’ zijn toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 meter.

‘Wonen’ (Artikel 4)

De woningen zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Wonen’ met per woning een bouwvlak en een maatvoeringsvereiste. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, gemeenschapsruimten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor hoofdgebouwen geldt onder andere dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal één. Verder geldt dat een hoofdgebouw vrijstaand dient te worden gebouwd.

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.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het 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 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 deze ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2 Provincie Overijssel

Plannen voor woningbouw met minder dan zeven woningen zijn in lijn met de provinciale gemaakte woonafspraken. Dergelijke plannen zijn opgenomen in de Provinciale ‘uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen’. Vooroverleg wordt dan ook 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. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Hiertoe is advies van het waterschap ingewonnen wat heeft geleid tot de huidige waterparagraaf wat is opgenomen in paragraaf 6.2.2. Nader vooroverleg met het waterschap kan achterwege blijven.

9.4 Inspraak

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

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden ten tijde van de planvoorbereiding mondeling geïnformeerd. Omwonenden en belanghebbenden zijn ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nogmaals geïnformeerd over de plannen, waarbij eveneens geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Belanghebbenden en omwonenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien en te reageren tijdens de terinzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

9.5 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend, het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Losser.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Nader onderzoek huismus en vleermuizen

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Watertoets