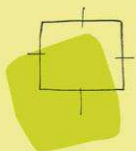


Bestemmingsplan Woningen
Oldenzaalsestraat-Havezatensingel te
Losser

Gemeente Losser



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

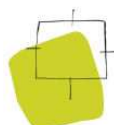
**Bestemmingsplan Woningen
Oldenzaalsestraat-Havezatensingel te
Losser**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

9 februari 2010
Projectnummer 136.10.50.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Huidige situatie	9
2.1	Ligging en bereikbaarheid	9
2.2	Grondgebruik	10
3	Beleid	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	15
4	Toets aan wet- en regelgeving	19
4.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	19
4.2	Archeologie	19
4.3	Watersysteem	21
4.4	Flora en fauna	22
4.5	Geluidhinder	25
4.6	Milieuzones van bedrijven	25
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Externe veiligheid	29
5	Planbeschrijving	31
5.1	Aanleiding, doel en uitgangspunten	31
5.2	Randvoorwaarden en belangenafweging grondwaterbescherming	32
5.3	Planopzet	33
5.4	Beeldkwaliteit	36
5.5	Duurzame ontwikkeling	38
6	Juridische vormgeving	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Bestemmingen	39
7	Economische uitvoerbaarheid	41
8	Overleg en inspraak	43

Inleiding



Een aantal jaren geleden hebben de gemeente Losser en de provincie Overijssel gesprekken gevoerd over de mogelijke sanering van een agrarisch bedrijf en een timmerfabriek in de oksel van de Oldenzaalsestraat en de Havezatensingel. Dit op initiatief van de eigenaar van het agrarische bedrijf en Bouwonderneming Oude Wolbers te Borne. De wens tot deze sanering werd onder meer ingegeven door de behoefte van de huidige eigenaar van de boerderij aan voldoende dekking van de bekostiging van de verplaatsing. Daarbij speelde de ligging van beide functies in een grondwaterbeschermingsgebied een belangrijke rol in het afwegingsproces.

ACHTERGROND

Het overleg tussen de verschillende partijen heeft er uiteindelijk toe geleid dat ter compensatie van de saneringskosten van het agrarische bedrijf en de timmerfabriek achter het agrarische bedrijf vier woningen kunnen worden gebouwd. Voorts is afgesproken dat een deel van het betrokken gebied vrij blijft van bebouwing en voor natuurontwikkeling zal worden ingericht.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische verankering van de gemaakte afspraken. Gekozen is voor een gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan. De ligging van het plangebied in de oksel van twee wegen, het beleid dat in grondwaterbeschermingsgebieden geldt en de doelstellingen voor de verschillende delen van het plangebied leiden tot deze keuze.

JURIDISCHE OPZET

Dit plan vervangt het bestemmingsplan Woonlocatie Havezatensingel, waarmee de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving niet kon instemmen. De provinciale commissie had geen bezwaar tegen de toegestane functies, maar wel tegen de ruimtelijke opzet van dat plan. Daarom is nu voor een opzet gekozen die tegemoetkomt aan de wensen van de provincie. Daarbij speelt vooral de ruimtelijke relatie met het aangrenzende complex van de (voormalige) steenfabriek De Werklust een belangrijke rol.

VOORLOPER VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in en rond het plangebied beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het bestaande overheidsbeleid en een aantal randvoorwaarden voor het plan aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de planopzet beschreven. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt ingegaan op de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komen in hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg aan de orde.

LEESWIJZER

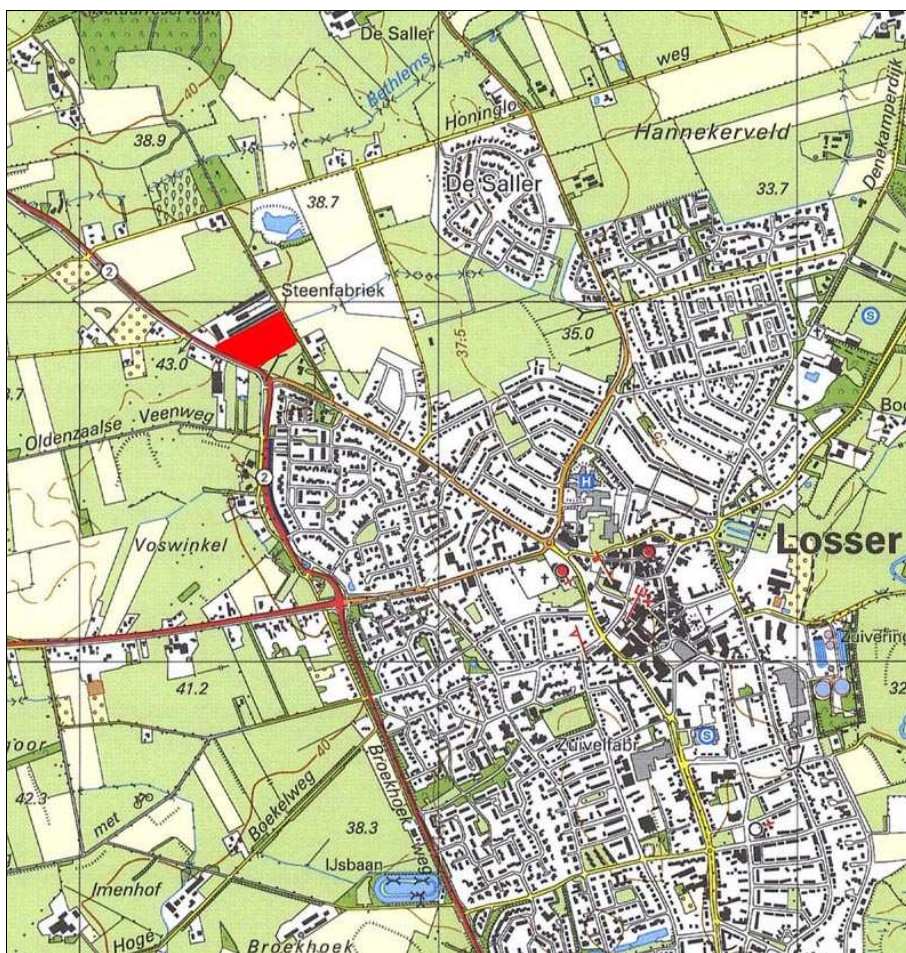
Huidige situatie

2

2.1

Ligging en bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de noordrand van de bebouwde kom van Losser. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Havezatsingel. Deze weg zal in de nabije toekomst de nieuwe woongebieden van Losser-Noord met de Oldenzaalsestraat verbinden. Aan de westzijde vormt de Oldenzaalsestraat de begrenzing. Aan de noordzijde ligt het terrein van de voormalige steenfabriek De Werklust. Momenteel wordt dit terrein ontsloten door de Smuddeweg. Deze oude weg begrenst het plangebied aan de oostzijde en is over dat gedeelte geasfalteerd.



Ligging plangebied

2.2

Grondgebruik

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit grasland dat bij de boerderij Oldenzaalsestraat 96/98 hoort. Bij deze boerderij staat een aantal losse schuren.

Het bedrijf heeft op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het wordt omgeven door woningen. Daarnaast breidt de woningbouw van Losser zich in de richting van de boerderij uit, wat op termijn een toenemende milieubelemmering voor het bedrijf betekent. Bovendien is sprake van een geïsoleerde ligging van het bedrijf ten opzichte van de kavels. Dit staat een goed functioneren in de weg.

Investerings in milieubescherpende maatregelen zijn in deze situatie niet haalbaar, waardoor nauwelijks een andere mogelijkheid overblijft dan het bedrijf te verplaatsen.



Oldenzaalsestraat 96/98

Behalve de boerderij staan in het plangebied langs de Oldenzaalsestraat enkele woningen (huisnummers 96-102). Op nummer 102 bevindt zich tevens een stukadoorsbedrijf, op het perceel van de hier vroeger gevestigde timmerfabriek Huko.

In overeenstemming met het gemeentelijk beleid voor dit soort bedrijven is de timmerfabriek verplaatst naar het industrieterrein van Losser. Het bedrijf had ook geen uitbreidingsmogelijkheden aan de Oldenzaalsestraat en vormde een hinderlijke functie voor zowel de omliggende woningen als het grondwaterbeschermingsgebied. Bovendien werden enkele bedrijfsactiviteiten uitgevoerd op of via het terrein van de aangrenzende steenfabriek die inmiddels een andere, recreatieve functie heeft gekregen.



Oldenzaalsestraat 102/100

Behalve geboomte op de erven komt geen opgaande beplanting binnen het plangebied voor. Langs de Smuddeweg staan enkele zware eiken. De omgeving van het plangebied heeft een overwegend groen karakter met vrijstaande woningen.

GROEN

Direct ten noorden van het plangebied staat de voormalige steenfabriek De Werklust. Het gehele complex tussen de Smuddeweg en de Oldenzaalsestraat is op 29 juli 1999 aangewezen als rijksmonument. Het complex is met name bijzonder vanwege de ringoven, het gave ensemble met een onderling functioneel-ruimtelijke relatie en de kenmerkende ligging buiten de bebouwde kom in de nabijheid van de kleigroeve. Na de restauratie in 2003 heeft het complex een museale functie gekregen. Deze functie manifesteert zich onder meer door evenementen, het in stand houden van het spoortje met een treintje zoals die voorheen voor het kleitransport werd gebruikt. Bij bepaalde gelegenheden zijn grotere aantallen bezoekers aanwezig.

VOORMALIGE STEENFABRIEK

De gemeente beraadt zich over de toekomst van dit complex. Hierbij wordt gedacht aan een mogelijke uitbouw van het museale karakter, aangevuld of uitgebreid met nieuwe functies zoals publieksfuncties, dienstverlening en zorg. Daarbij is een eventuele uitbreiding of aanpassing van de bestaande bebouwing met het oog op de beoogde nieuwe functies wellicht ook aan de orde.





Luchtfoto plangebied

Beleid 3

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bestaande beleid van de provincie en de gemeente, voor zover relevant voor het plangebied.

3.1

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel vormt het provinciale richtsnoer voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2030. Provinciale Staten hebben deze visie op 1 juli 2009 vastgesteld.

OMGEVINGSVISIE EN
OMGEVINGSVERORDENING

De Omgevingsvisie heeft de gecombineerde status van (provinciale) structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), regionaal waterplan, milieubeleidsplan, provinciaal verkeer- en vervoersplan en bodemvisie. Bepaalde beleidsregels uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

In de Omgevingsvisie formuleert de provincie ambities en doelstellingen die zij van provinciaal belang noemt en hoe zij die denkt te realiseren. Daarbij legt de provincie sterk de nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie zegt selectief te zijn in het benoemen van wat zij als haar belang acht. De leidraad is dat die publieke belangen van provinciaal belang worden genoemd, die op dat niveau het meest effectief zijn te beïnvloeden. Door selectief te zijn, stelt de provincie de gemeenten in de gelegenheid om op lokaal schaalniveau doelmatig en doeltreffend afwegingen te maken.

PROVINCIAAL BELANG

In de Omgevingsvisie is een uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, waarbij voor de toelaatbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen drie stappen worden onderscheiden: eerst dient te worden gekeken of een ontwikkeling wenselijk is, vervolgens waar deze plaats moet vinden en tenslotte hoe de ontwikkeling stedenbouwkundig en landschappelijk kan worden ingepast.

STURINGSMODEL

De vraag of de geplande woningbouw op de locatie Havezatensingel - Oldenzaalsestraat aanvaardbaar is, zal de provincie beoordelen aan de hand van principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

TOETSING VAN HET PLAN
AAN HET PROVINCIALE
BELEID

De locatie is in de Omgevingsvisie aangeduid als 'stedelijke laag; woonwijken na 1955'. Landschappelijke kernkwaliteiten worden niet aan de locatie toegerekend.

Voor ontwikkelingen op het vlak van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet de zogenaamde SER-ladder worden doorlopen.

Aangezien in het kader van dit bestemmingsplan een integrale afweging van relevante waarden en belangen heeft plaatsgevonden, is er in feite gehandeld conform de principes van de SER-ladder. Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens van Losser. Door de kleinschalige opzet met een groene landelijke uitstraling past de beoogde ontwikkeling goed in de stedelijke rand. De nieuwe woningen sluiten ruimtelijk aan bij de bestaande bebouwing rond de entree van Losser en de bebouwing aan de overzijde van de Havezatensingel. De woningen versterken daarmee de entree van Losser. Hierdoor is sprake van een zorgvuldige afronding van de kern. Het provinciale beleid gaat expliciet in op de randen van kernen. Als uitgangspunt hiervoor geldt het realiseren van een 'mooie' en zorgvuldig afgeronde entree. De nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan dit uitgangspunt.

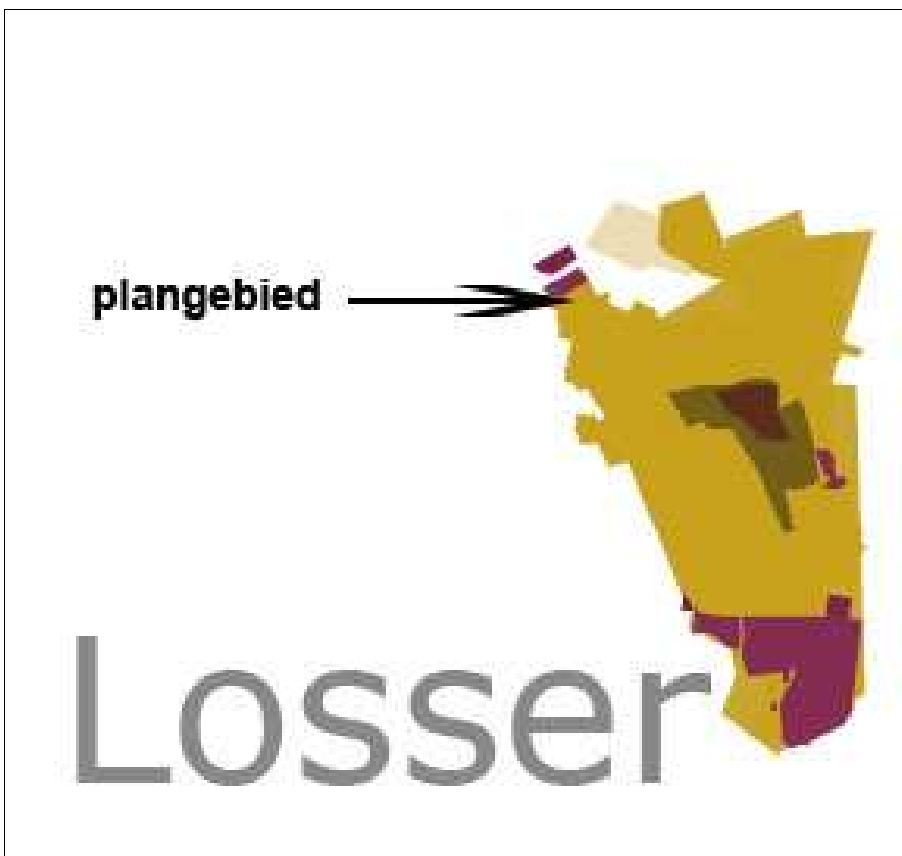
De vraag of het provinciale beleid voor de bescherming van het grondwater de ontwikkeling van de locatie binnen het grondwaterbeschermingsgebied Enschede - Losser toestaat, kan bevestigend worden beantwoord. Wat betreft beschermings- en intrekgebieden van grondwaterwinningen is het beleid gericht op het weren of regelen van strijdige functies en het bevorderen van harmoniserende functies. Voorkomen moet worden dat in dergelijke gebieden de bescherming van het grondwater verslechtert (stand still-principe). Indien mogelijk, dient voor een verbetering te worden gekozen (stap vooruit-principe). Bij risicovolle activiteiten en/of functies in grondwaterbeschermingsgebieden is een stap vooruit zelfs een vereiste.

De bouw van één tot maximaal tien individuele woningen (mits geen onderdeel van een groter woningbouwplan) is in een grondwaterbeschermingsgebied toegestaan, als blijkt dat dit de risico's niet vergroot (stand still).

Een stap vooruit wordt gezet als de nieuwe bestemming/functie minder risico's oplevert voor de kwaliteit van het grondwater dan de bestaande bestemming/functie.

In het plangebied wordt met de functieveranderingen (die deels al hebben plaatsgevonden) ruimschoots voldaan aan het stand still-beginsel, met andere woorden: er wordt een stap vooruit gezet. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het provinciale ruimtelijke beleid als vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.



Kaartje provincie Overijssel, 2009 uitsnede Ontwikkelingsvisie Stedelijke Laag

3.2

Gemeentelijk beleid

Meer dan in de meeste andere Twentse gemeenten vergrijst en ontgroent de bevolking van Losser. Ook is er de laatste jaren een structureel vertrekoverschot. Door meerjarenafspraken met de provincie en ruimtelijke belemmeringen (zie paragraaf 3.1) zijn de woningbouwmogelijkheden beperkt, met name in de vorm van uitbreiding van de bebouwde kom.

Op 22 april 2008 heeft de raad de Woonvisie gemeente Losser 2008-2015 vastgesteld. Dit strategische beleidsdocument, met als titel 'Een goede woonplaats in de regio', is de opvolger van de Woonvisie 2004-2007.

De kleinschaligheid, de gemoedelijkheid en het noaberschap blijken voor veel inwoners belangrijke woonkwaliteiten te zijn en het motief om in Losser te blijven of te gaan wonen. Hetzelfde geldt voor de rust, de ruimte en het vele groen.

DEMOGRAFISCHE TRENDS
EN WOONTRENDS

WOONVISIE EN WONING-
MARKTONDERZOEK

BELEIDSPEILERS

Het gemeentebestuur wil de kenmerken die vitaliteit geven aan het wonen in Losser vasthouden en versterken. Door een gericht woningbouwprogramma poot de gemeente de vitaliteit van de kernen te ondersteunen. Hiertoe richt het beleid zich op drie peilers:

1. een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
2. leefbare kernen;
3. een organische groei van het woningaanbod, met behoud en versterking van kwaliteiten van de gemeente Losser.

EVENWICHTIGE BEVOLKINGSSAMENSTELLING

Om een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingsopbouw te bewerkstelligen, zal rekening worden gehouden met woonwensen en keuzemogelijkheden van alle soorten huishoudens: alleenstaanden, (echt)paren, gezinnen met kinderen, lage, midden en hoge inkomens, jongeren en ouderen met of zonder zorgbehoefte.

De ambitie van de gemeente voor een evenwichtige leeftijdsopbouw betekent dat een extra inspanning nodig is om personen tot 55 jaar voor de gemeente te behouden of van buiten Losser te werven. Als daar niet op wordt ingespeeld, raakt met name het aandeel van de jongeren (leeftijdsklasse tot 30 jaar) de komende jaren nog verder achterop bij het Twentse gemiddelde.

LEEFBARE KERNEN

In de leefbaarheid van de kernen zal worden geïnvesteerd door de (her)ontwikkeling van locaties met een verschaalde uitstraling, door plannen veel kwaliteit mee te geven en door planontwikkeling met een grote mate van flexibiliteit in te zetten. Levensloopbestendigheid is dan ook het vertrekpunt voor aanpassingen in de bestaande voorraad, nieuwbouw en de inrichting van de woonomgeving.

ORGANISCHE GROEI

Organische groei betekent dat de gemeente ervoor kiest om in de eerste plaats in te spelen op de eigen woningbehoefte. De prognose in de woonvisie wijst uit dat (bij evenwicht op de migratiebalans) het inwonertal van de gemeente de komende jaren waarschijnlijk licht zal dalen. Het aantal huishoudens blijft echter voorlopig nog wel toenemen door het gemiddeld steeds kleiner worden van de huishoudens. Voor deze toename dienen tot 2016, 500 woningen te worden gebouwd, ofwel 55 per jaar. Omdat in de periode van 2001 tot 2006 de bouwproductie is achtergebleven bij de eigen behoefte, wil de gemeente daarbovenop nog een inhaalslag maken van 200 woningen extra, ofwel 25 woningen per jaar.

NIEUWBOUW-DIFFERENTIATIE

Op grond van het uitgevoerde onderzoek zal het accent in de gemeente de komende jaren moeten liggen op de bouw van:

- 'nultredenwoningen' en verzorgd wonen in de betaalbare huur- en koopsector;
- middeldure en dure koopwoningen voor gezinshuishoudens.

Voor de kern Losser wordt in de woonvisie geconcludeerd dat een groot deel van de woningbouw (50%-70%) daar door middel van inbreiding kan plaatsvinden.

In de gemeentelijke welstandsnota worden de bestaande kenmerken en kwaliteiten van Losser als uitgangspunt en toetssteen bij nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Het beleid richt zich op het handhaven en (wanneer er bij een stedenbouwkundige situatie of bestemmingsplan aanleiding voor is) het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, wat betreft zowel de structuur als de bebouwingskenmerken. Tevens richt het beleid zich op het voorkomen en terugdringen van storende elementen in het straatbeeld.

In de welstandsnota wordt het plangebied tot deelgebied 6 gerekend: Losser Historische Invalswegen. Deze invalswegen zijn een markant onderdeel van de kern. De individuele woningen zijn op de wegen georiënteerd, dateren uit verschillende perioden en hebben een uiteenlopende vormgeving. Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld. Bij bijzondere plekken zoals bij rotondes is een grootschaliger en eenduidiger beeld mogelijk.

Toets aan wet- en regelgeving

4

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met diverse wet- en regelgeving. Veel daarvan heeft betrekking op milieuaspecten.

4.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Voordat wordt gestart met bouwwerkzaamheden dienen de bodem en het grondwater te worden onderzocht op eventuele verontreiniging. Op het perceel van de boerderij Oldenzaalsestraat 96 en de daarbij behorende gronden is inmiddels bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de uitgebrachte rapportage¹ blijkt dat de bodem niet geheel vrij is van verontreiniging. De aard en mate van de verontreiniging is echter zodanig dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen aan de voorgenomen bestemming worden opgelegd. Wel dient bij eventuele afvoer van grond van de locatie rekening te worden gehouden met mogelijk extra verwerkingskosten. Voor nadere details wordt verwezen naar het rapport.

4.2

Archeologie

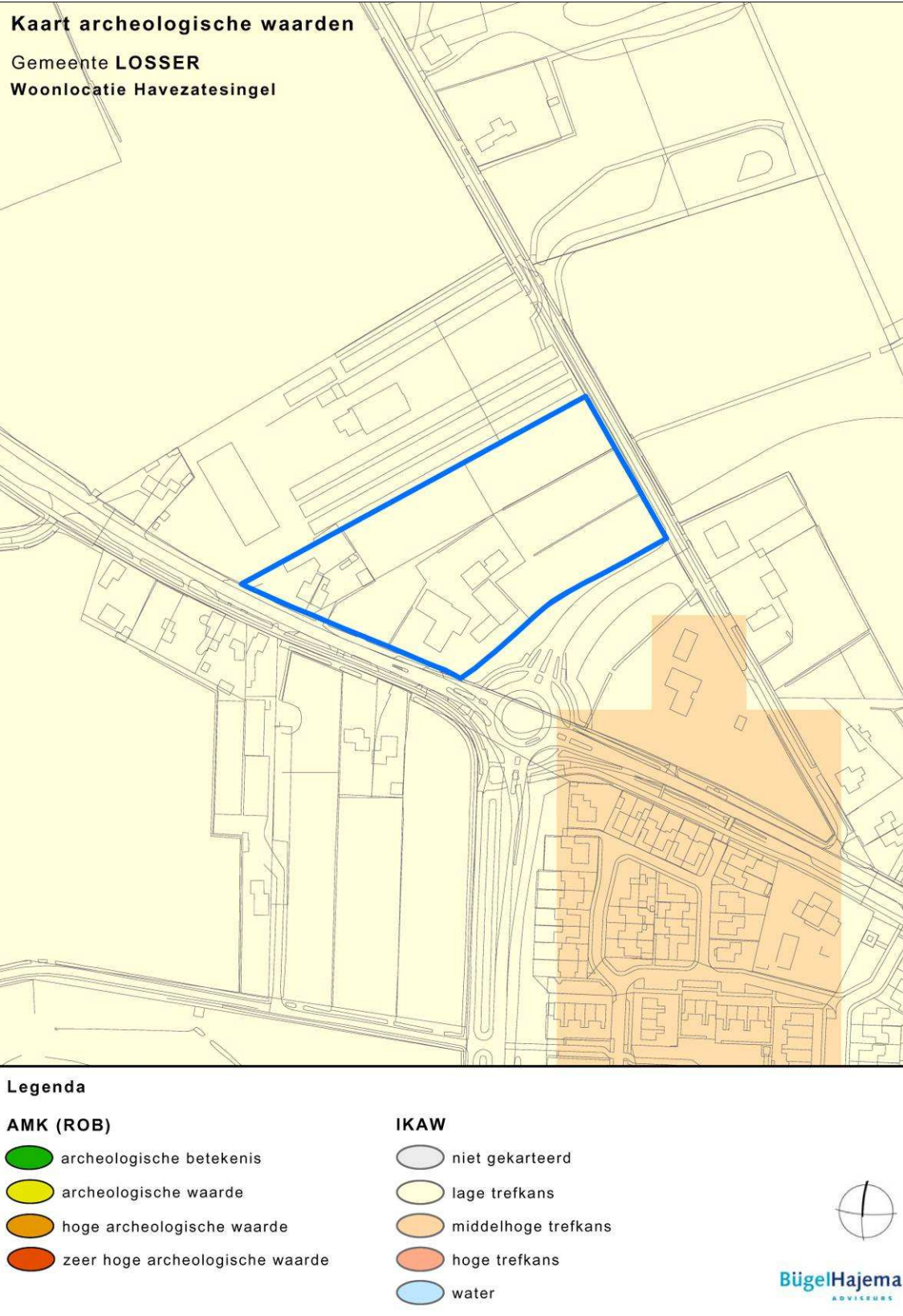
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats in het proces van de ruimtelijke planvorming ingenomen. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

WET OP DE ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met zowel bekende als te verwachten archeologische waarden.

INVENTARISATIE

¹ 'Verkennd Bodemonderzoek locatie Oldenzaalsestraat te Losser', 16 augustus 2005, kenmerk PKU/VO-27128.



Uit het plangebied en de directe omgeving zijn geen bodemvondsten bekend. Dit blijkt onder andere uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is er in het plangebied een lage kans om (nog onontdekte) vondsten aan te treffen.

Bij gelegenheid van de herinrichting Losser-Zuid is kort na de eeuwwisseling een archeologische inventarisatie² uitgevoerd. Ook blijkt uit dit onderzoek zijn uit het plangebied geen vondsten bekend. Op de Archeologische advieskaart, die op basis van de inventarisatie is opgesteld, behoort het oostelijk deel van de planlocatie tot een gebied met (dagzomende) kleien. In dit gebied is de trefkans laag voor archeologische resten uit alle perioden. Het zal dan om hoofdzakelijk losse vondsten gaan. Als algemeen inrichtings- en beheersadvies geldt: 'Geen, met uitzondering van bekende archeologische vindplaatsen.' Het westelijk deel van de locatie behoort volgens de advieskaart tot de vochtige hellingen en welvingen van de stuwwal Oldenzaal-Enschede. De archeologische verwachting is hier: 'Geen, met uitzondering van bekende archeologische vindplaatsen.'

Uitgaande van vorenstaande inventarisatie wordt het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek niet nodig geacht.

CONCLUSIE

4.3

Watersysteem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In een dergelijke paragraaf wordt uiteengezet of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grond- en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

BELEID

Het kader voor de watertoets is het beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Voor details wordt verwezen naar deze beleidsdocumenten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Regge en Dinkel. Het beleid van dit waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan. Hierin spreekt het waterschap de intentie uit om meer aandacht te besteden aan het stedelijk waterbeheer: 'het letterlijk en figuurlijk onder de grond stoppen van het stedelijk water dient verleden tijd te zijn. Problemen in de stad (bijvoor-

² 'Herinrichting Losser Zuid, een archeologische inventarisatie', kartering en advieskaart, provincie Overijssel/Raap, maart 2001, rapport 640.

beeld grondwateroverlast en riooloverstorten) en daarbuiten (bijvoorbeeld piekafvoeren en vissterfte) kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het stedelijk water dient veel meer dan tot nu toe te worden gezien als integraal onderdeel van het hele watersysteem'.

HUIDIGE SITUATIE IN HET
PLANGEBIED

In het plangebied zijn de woningen inclusief de daken (hemelwaterafvoer) aangesloten op het rioleringsstelsel. Voor de daken en erven van de boerderij geldt dat niet. Het gebied helt licht in noordelijke richting af. Langs de Havezatensingel ligt een kleine greppel.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de planopzet staat een duurzame inrichting van het watersysteem centraal. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet op de riolering wordt geloosd, maar dat de trits vasthouden, bergen en daarna pas afvoeren wordt gevolgd. Voor de woonwijk De Saller II, inclusief de Havezatensingel en de wijkspportvoorziening en omgeving, is een plan uitgewerkt indachtig deze uitgangspunten. Voor de onderhavige locatie wordt een zelfde waterhuishoudkundige opzet en inrichting nagestreefd.

Afstromend hemelwater van wegverharding en daken wordt zichtbaar, bovengronds afgevoerd naar een voorziening waar het water (tijdelijk) kan worden geborgen en waar een bodempassage kan plaatsvinden. Bodempassage is in elk geval noodzakelijk voor het water dat van de wegverharding afstroomt. Uitwisseling van dit water met grondwater dient in verband met de ligging in grondwaterbeschermingsgebied te worden voorkomen.

De bergingsvoorziening binnen het plangebied dient een inhoud te hebben van 40 mm over het aangesloten verhard oppervlak.

Rekening wordt gehouden met ongeveer 250 m² verharding (oprit en terras) per kavel. Totaal is er dan circa 1.000 m² verharding. De benodigde extra berging bedraagt daarmee ongeveer 40 m³. Deze extra berging is gesitueerd langs de Havezatensingel en de Smuddeweg in de vorm van een 140 m lange greppel. Vanuit deze berging kan het water, door tussenkomst van een knijp- en overlaatconstructie, vertraagd worden afgevoerd naar de leggerwatergang die wordt verlegd ten behoeve van De Saller. De maximaal toegestane afvoer bedraagt twee keer de landelijke afvoer. Eventueel drainagewater kan worden aangesloten op de leggerwatergang.

WATERADVIES

Op grond van vorenstaande waterparagraaf en het gevoerde overleg heeft het Waterschap Regge en Dinkel een positief wateradvies afgegeven.

4.4

Flora en fauna

BELEID

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet moet worden onderzocht of het plan bedreigend is voor in of rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat dus om het effect van de beoogde ingreep

op de natuurwaarden. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.



Aanzicht op het plangebied vanuit het oosten richting de oude steenfabriek

In mei 2006 is een ecologisch onderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoeksrapport wordt duidelijk dat speciale beschermingszones, beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op dusdanige afstand van het plangebied liggen dat, gezien de aard van de ingrepen, geen negatieve effecten zijn te verwachten. Bovendien scheiden bebouwing en infrastructuur de planlocatie van deze gebieden. Voor de ingreep is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. Ook is de ingreep niet strijdig met de Ecologische Hoofdstructuur en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

ONDERZOEK

In het plangebied zelf komen enkele beschermde soorten voor in de groepen overige zoogdieren en amfibieën (zie tabel 1). Deze kunnen worden verstoord door de werkzaamheden. Het betreft echter soorten waarvoor bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet geldt. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

VRIJGESTELDE SOORTEN

³ 'Advies Flora- en faunawet Woonlocatie Havezatensingel', BügelHajema Adviseurs, 9 juni 2006, projectnummer 136.10.50.00.19.

Tabel 1. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Steenmarter	<i>Martes foina</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

STEENMARTER Er is geen nader onderzoek naar steenmarter nodig als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het slopen van schuren waarin steenmarter kan huizen, moet buiten het voortplantingsseizoen (maart tot juni) plaatsvinden;
- voorafgaand aan de sloop moet de schuur van binnen worden opge-ruimd; hetzelfde geldt voor de directe omgeving;
- de sloop moet vanaf één kant van het gebouw starten.

Op deze manier wordt de verstoring van de eventueel aanwezige steenmarter zo klein mogelijk. Indien dit om een bepaalde reden niet mogelijk is, moet nader onderzoek de aan- of afwezigheid van de soort aantonen.

BESCHERMING VOGELS Uitgezonderd exoten zijn alle vogelsoorten beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. In of in de omgeving van het plangebied zijn geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Dit is in overeenstemming met de visie van Dienst Landelijk Gebied, de adviserende instantie op het gebied van ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. In het plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

AANBEVELINGEN Het flora- en faunarapport komt aanvullend nog met enkele aanbevelingen om de natuur in het plangebied betere kansen te geven.

Bij de realisatie van woningen kan worden gedacht aan 'vleermuisvriendelijke' bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke (dubbele) spouw of ruimte onder het dak en vorstvrije ruimten in de fundering. Door het plaatsen van nestkasten, vleermuisdakpannen en -stenen kunnen extra zomerverblijfplaatsen worden gecreëerd.

De aanwezigheid van vogels kan worden gestimuleerd door het aanbrengen van nestkasten, nesteldakpannen of neststenen in de nieuwbouw. Dergelijke voorzieningen kunnen de recreatieve natuurbeleving van de bewoners van de woningen bevorderen.

Mantel- en zoomvegetaties met inlandse bloem-, bes- en zaaddragende soorten trekken insecten en vogels aan en zijn daarmee bevorderlijk voor de stand van andere vogelsoorten, vleermuizen en amfibieën.

4.5

Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar het verkeerslawaai van de Oldenzaalsestraat, de Havezatensingel en de Voswinkelweg. Dit onderzoek is gebaseerd op een prognose van de verkeersintensiteit op genoemde wegen.

AKOESTISCH ONDERZOEK

Voor nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, geldt dat de gevelbelasting als gevolg van het verkeerslawaai van een (zoneplichtige) weg niet hoger mag zijn dan 48 dB. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk ontheffing tot een hogere grenswaarde aan te vragen.

De bouwgrens van de vier geprojecteerde woningen in het plangebied is afgestemd op de resultaten van het akoestisch onderzoek. De plaatsing van de woningen is zodanig dat geen enkele gevel in de toekomstige situatie (2019) binnen de 48 dB-contour van een of meer van de omliggende wegen valt. Dit betekent dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

PLAATSING VAN DE WONINGEN



Havezatensingel

Oldenzaalsestraat

4.6

Milieuzones van bedrijven

Het gebouwencomplex van de voormalige timmerfabriek is recent aangekocht met het oogmerk het te saneren.

OLDENZAALSESTRAAT 102

⁴ Munsterhuis Geluidsadvies, Oldenzaal, d.d. 25 november 2008, projectnummer 08.0044.

Thans is ter plaatse een kleinschalig stukadoorsbedrijf gevestigd. Dit zal geen beperkingen aan de planontwikkeling opleggen. Het gaat hier alleen om opslag van goederen, machines en transportmiddelen. Er is geen werkplaats. Het bedrijf wordt gebonden aan de AMvB, waarbij rekening moet worden gehouden met de bestaande woning Oldenzaalsestraat 100. Deze woning is feitelijk maatgevend voor de toegestane hinder. Voor een eventuele milieu-invulling kunnen geen (planologische) rechten worden ontleend aan de nog vigerende milieuvergunning van de timmerfabriek.

STEENFABRIEK
DE WERKLUST

De steenfabriek is reeds enige tijd gesloten en zal niet weer in die functie in gebruik worden genomen. De milieuvergunning is vervallen.

De fabriek is gerestaureerd met als doel een museumfunctie te gaan vervullen. Voor deze museale functie is een melding gedaan in het kader van de AMvB woon- en verblijfsgebouwen. In dat kader spelen twee aspecten een rol, namelijk de publiekstreckende functie en een demonstratie van het steenbakken.

De toegang tot het terrein vindt plaats via de Havezatensingel en de Smudde-weg. Het gebouw midden op het terrein is de plaats waar het publiek wordt opgevangen en waar alle voorbereidende werkzaamheden voor het bakken worden gedemonstreerd. De noordelijk gelegen droogloodsen worden als zodanig gebruikt. In de eigenlijke steenoven worden geen bakprocessen gedemonstreerd. Het lijkt ook niet waarschijnlijk dat dit op de schaal van de installatie ooit zal kunnen plaatsvinden.

De vroegere functies worden onder meer gedemonstreerd door het in stand houden van het spoortje met een treintje zoals die voorheen voor het klei-transport werd gebruikt.

Bij bepaalde gelegenheden (evenementen) zijn grotere aantallen bezoekers aanwezig.

Voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied zijn het centrale gebouw en het gebruik van de centrale ruimte (parkeren en het smalspoor) het meest relevant.

De gemeente beraadt zich momenteel over de toekomst van dit complex. Hierbij wordt gedacht aan een mogelijk uitbouw van het museale karakter, aangevuld of uitgebreid met horeca, publieksfuncties, dienstverlening en zorg. Daarbij is een eventuele uitbreiding of aanpassing van de bestaande bebouwing met het oog op de nieuwe functies wellicht ook aan de orde. Echter, deze plannen zijn niet concreet. Bovendien zal bij het realiseren van deze ontwikkelingen met alle naastgelegen woningen milieutechnisch rekening moeten worden gehouden.

Voor het bepalen van de vereiste afstand tot de (voormalige) steenfabriek is daarom uitgegaan van de milieurapportage die destijds voor de LAGA 2003 is opgesteld (rapportnummer 31.12.7148, d.d. 17 december 2003). Op grond hiervan verdraagt de gekozen situering van de woningen langs de Havezaten-singel zich met de exploitatie van de (voormalige) steenfabriek die per etmaal circa 450 verkeersbewegingen van auto's, 8 verkeersbewegingen van touring-

cars en 4 verkeersbewegingen van vrachtwagens genereert. Er wordt eveneens rekening gehouden met de eventuele toeristische exploitatie van het treintje tussen de (voormalige) steenfabriek en de kleiput.



4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van de arbeidsplekken (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Sinds 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer van kracht. Kern van deze wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat op 1 augustus 2009 in werking trad. In het NSL staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze normen te worden getoetst. De criteria om te kunnen beoordelen of een project een geval van nibm is, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Bepaald is dat projecten die tot 3% verslechtering van de luchtkwaliteit leiden (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd.

Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ (fijn stof) als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Projecten die slechts tot een geringe toename van de bestaande concentraties leiden, zijn in dit licht bezien aanvaardbaar, omdat deze toename in korte tijd zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit. Per saldo treedt zodoende geen verslechtering op.

GEVOLGEN VAN HET PLAN

In het plangebied zullen vier woningen worden gebouwd. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag voor een woning op een locatie als de onderhavige worden uitgegaan van zes à zeven motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ritten van bezoekers en vrachtverkeer zijn hierbij inbegrepen. Dit betekent dat van het plan een toename van 24 à 28 ritten met motorvoertuigen per etmaal mag worden verwacht. In feite zal de toename minder zijn, omdat het agrarische bedrijf met de daaraan verbonden verkeersbewegingen verdwijnt en alleen de woonfunctie van de boerderij overblijft.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 03-08-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ geraamd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		28
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig;		

nibm-tool 3-8-2009

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het betreft derhalve een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.8

Externe veiligheid

In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

BEDRIJFSACTIVITEITEN

Hoewel over de Oldenzaalsestraat vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op de Risicokaart Overijssel de wegen in de nabijheid van het plangebied niet in beschouwing genomen. Er mag daarom gevoeglijk van worden uitgegaan dat de vervoersintensiteit van gevaarlijke stoffen door of langs Losser nu en in de komende jaren niet tot overschrijding van de normen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico leidt.

TRANSPORTROUTES

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg heeft daarmee geen gevolgen voor de realisatie van het voornemen.

5.1

Aanleiding, doel en uitgangspunten

Ter bescherming van de drinkwaterwinning hebben de gemeente en de provincie met elkaar afgesproken dat zal worden getracht risicogevende functies in het plangebied, zoals de agrarische functie en de timmerfabriek, te doen verdwijnen. Om deze sanering te kunnen financieren, mogen ter compensatie vier woningen worden gebouwd.

De eigendommen van het agrarische bedrijf in het plangebied zijn inmiddels aangekocht door een marktpartij. In overleg met de gemeente is daarbij besloten uit te gaan van beëindiging van de agrarische functie en verwijdering van alle losstaande schuren, hokken en andere bouwwerken. In het te handhaven hoofdgebouw van de boerderij worden de bedrijfsactiviteiten en -voorzieningen gesaneerd, maar zal de huidige woonfunctie worden voortgezet. In de aangebouwde stenen schuur van circa 335 m²) worden eveneens de bedrijfsactiviteiten en -voorzieningen gesaneerd. Deze schuur kan worden gehandhaafd, maar dan in het kader van een normale bestemming wonen.

De vrijkomende landbouwgrond mag deels worden benut voor de bouw van maximaal vier woningen. Het resterende deel zal voor natuurontwikkeling worden ingezet. Dit is bedoeld om verdergaande stedelijke ontwikkelingen in het plangebied te voorkomen.

Alternatieven om de vier woningen niet in het plangebied, maar elders te bouwen ontbreken, omdat daarvoor in de gemeente geen gronden beschikbaar zijn.

Een tweede storende functie, de (voormalige) timmerfabriek, is eveneens door de marktpartij aangekocht. Hierbij is met de gemeente afgesproken dat er een functie voor in de plaats komt die minder storend is voor de drinkwaterwinning en de huidige en toekomstige woningen in de omgeving.

De eigendommen zijn inmiddels doorverkocht aan een stukadoorsbedrijf, wat een aanmerkelijk lichtere milieucategorie is dan een timmerfabriek. Voorwaarde bij de doorverkoop is dat de geprojecteerde nieuwe bebouwing in het plangebied geen hinder van het bedrijf mag ondervinden en dat ook de milieusituatie van de naastliggende woning zal verbeteren.

Zo is een pakket samenhangende ingrepen en activiteiten afgesproken dat is gericht op enerzijds meer veiligheid rond de grondwaterbescherming en anderzijds het verbeteren van de kwaliteit van de woonfunctie in en rond het plangebied.

VERVANGING VAN DE
AGRARISCHE FUNCTIE
DOOR EEN WOON- EN EEN
NATUURFUNCTIE

VERVANGING VAN DE
TIMMERFABRIEK

UITGANGSPUNTEN

Ook in de verdere civieltechnische uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de belangen van de grondwaterbescherming.

5.2

Randvoorwaarden en belangenafweging grondwaterbescherming

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Krachtens de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel 2009 moet worden voorkomen dat in dergelijk gebied de bescherming van het grondwater verslechtert (stand still-principe). Indien mogelijk, dient voor een verbetering te worden gekozen (stap vooruit-principe). Bij risicovolle activiteiten en/of functies in grondwaterbeschermingsgebieden is een stap vooruit zelfs een vereiste.

De bouw van één tot maximaal tien individuele woningen (mits geen onderdeel van een groter woningbouwplan) is in een grondwaterbeschermingsgebied toegestaan als blijkt dat dit de risico's niet vergroot (stand still).

Een stap vooruit wordt gezet als de nieuwe bestemming/functie minder risico's oplevert voor de kwaliteit van het grondwater dan de bestaande bestemming/functie. Om een stap vooruit te bereiken, kunnen effectreducerende (mitigerende) maatregelen dienstig zijn, bij voorkeur ter plaatse of anders in de nabije omgeving.

VERPLAATSING AGRARISCHE ACTIVITEITEN

In het plangebied wordt met de functieveranderingen (die deels al hebben plaatsgevonden) ruimschoots voldaan aan het stand still-beginsel.

Met de verplaatsing van het agrarische bedrijf wordt een belangrijke verbetering bereikt. In de situatie, waarin het bedrijf nog aan de Oldenzaalsestraat 96-98 was gevestigd, werden mest en gier opgeslagen in kelders van 30 tot 40 jaar oud. Aan de bouw van deze kelders zijn destijds geen bijzondere eisen gesteld.

Op de nieuwe locatie vindt de opslag van mest en gier plaats in gegarandeerd vloeistofdichte kelders. In de oude situatie gebeurde dit in kelders, die vanwege hun bouwwijze en leeftijd vrijwel zeker niet vloeistofdicht waren.

De nieuwe inrichting ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Enschede-Losser. De inrichting moet daarom voldoen c.q. voldoet aan de voorschriften, zoals geformuleerd in de Provinciale Verordening voor de Fysieke Leefomgeving. Ter aanvulling op de reguliere eisen moet de opslag tevens voldoen aan de eisen, vermeld in het Besluit algemene voorschriften opslag dierlijke meststoffen in grondwaterbeschermingsgebied.

NATUURONTWIKKELINGS- GEBIED

Door aan een gedeelte van het plangebied, dat thans nog een agrarische bestemming heeft, de bestemming Groen te geven, wordt het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen daar beëindigd. Dit deelgebied zal een zeer extensief, op natuurontwikkeling gericht gebruik kennen.

De gerealiseerde verplaatsing van timmerbedrijf Huko naar het industrieterrein van Losser betekent dat een categorie 3-bedrijf niet meer in het bodembeschermingsgebied is gevestigd. Het risico van de bedrijfsactiviteiten met bijbehorende transportbewegingen is definitief geëlimineerd. Het pand krijgt een woonbestemming.

VERPLAATSING TIMMERFABRIEK

Bij de bouw van de vier woningen zal worden voldaan aan de relevante voorschriften voor bouwstoffen. Toegestane bouwstoffen zijn volgens het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterenbescherming: schone grond, MVR-grond en schone bouwstoffen (niet zijnde grond). Andere bouwstoffen zullen niet worden toegepast. De kwaliteit van de bouwstoffen zal door middel van onderzoek worden aangetoond. De bemonstering en analyse worden uitgevoerd conform het Bouwstoffenbesluit. Bij een eventuele handhavingscontrole zullen de onderzoeksresultaten worden verstrekt.

WONINGBOUW

De inritten van de woningen worden (indien nodig) voorzien van een gesloten verharding, waarbij het afstromende hemelwater via het vuilwaterriool van de woningen wordt afgevoerd.

INRITTEN



5.3

Plan opzet

Om de verplaatsing van het agrarische bedrijf en de timmerfabriek te financieren, maakt de gemeente het mogelijk dat opbrengsten worden gegenereerd door de bouw van enkele woningen in het plangebied toe te staan. Hierover is overeenstemming bereikt met de provincie.

Gekozen is voor vier vrijstaande woningen op ruime percelen langs de Havezatingel. De plaatsing van de woningen is zodanig dat het wegverkeerslawaaai de wettelijk toegestane geluidsbelasting van de gevels (48 dB) niet overschrijdt. Dit betekent dat de woningen op vrij ruime afstand van de Havezatingel komen te staan. Niettemin passen ze in het bebouwingsbeeld van de omgeving, want ook langs de Oldenzaalsestraat, de Smuddeweg en de overzij-

STEDENBOUWKUNDIGE
STRUCTUUR

de van de Havezatensingel is in het algemeen sprake van vrijstaande panden op vrij ruime percelen. Door bij dit beeld aan te sluiten, kan de ruimtelijke kwaliteit van de entree van Losser worden versterkt en om dat te garanderen, worden hoge eisen aan de beeldkwaliteit gesteld.

Gedacht wordt aan woningen van het type villa's of landhuizen. Dit type vraagt veel ruimte om de woningen. De percelen zijn variabel van omvang en bieden zo mogelijk verschillende woonsituaties.

In de lengterichting sluiten de woningen aan bij de te handhaven (woon)boerderij Oldenzaalsestraat 96/98. Door dit alles ontstaat een heldere structuur en contrasteert de bebouwingsopzet met de hoofdrichting van de bebouwing van de steenfabriek.

Dit contrast wordt landschappelijk nog bevorderd door een groenzone zonder bouwwerken tussen de woningen en de steenfabriek vrij te houden. Vanuit financiële overwegingen is het denkbaar de gehele open oppervlakte van het plangebied aan de eigenaren van de nieuwe woningen uit te geven, maar voorwaarde blijft dat een groene (natuur)zone zonder bouwwerken en storende erfafscheidingen tussen de woningen en de steenfabriek wordt gehandhaafd. De groenzone kan extensief worden gebruikt voor bijvoorbeeld een bos- of natuur.

In zijwaartse richting worden de woningen op vrij ruime afstand van zowel de (woon)boerderij als de Smuddeweg gesitueerd. Om het groene karakter van de zone langs de Smuddeweg te bewaren, wordt deze weg door een singel van opgaande beplanting van het aanliggende woonperceel afgeschermd.



De vier woningen worden paarsgewijs aangesloten op de Havezatensingel. Daardoor wordt het aantal inritten beperkt tot twee. Deze beperking heeft als reden dat de Havezatensingel een ontsluitingsfunctie vervult voor het nieuwe woongebied aan de noordzijde van Losser, waardoor de komende jaren de verkeersintensiteit steeds meer zal toenemen.

ONTSLUITING

Van een ontsluiting op de Smuddeweg is afgezien om het groene omgevingsbeeld van deze weg niet te doorbreken.

Voor het terrein van steenfabriek De Werklust, die een museale functie vervult, vormt de Smuddeweg de enige toegang. Ook daarom is een aansluiting van de nieuwe woningen op de Smuddeweg minder wenselijk. Bij de steenfabriek is voorzien in parkeergelegenheid voor fietsen, auto's en bussen.

De bestaande panden langs de Oldenzaalsestraat hebben elk een aansluiting op deze verkeersader en behouden die ook in het plan. Het creëren van nieuwe aansluitingen op de Oldenzaalsestraat is vanwege de hoge verkeersintensiteit ongewenst.

Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden. Gelet op het karakter en de ligging van de nieuwbouw, valt uit te gaan van een norm van 2,0 tot 2,2 parkeerplaats per woning. Bij de woningen wordt ruimte gereserveerd voor twee auto's op eigen terrein. Hierbij wordt de garage niet meegerekend en is uitgegaan van een instandhoudingsverplichting.

PARKEREN

Aangezien twee milieubelastende bedrijven uit het gebied worden verplaatst en ter financiële compensatie vier woningen worden gebouwd, kan het plan een positief saldo voor het grondwaterbeschermingsgebied en de waterwinning opleveren. In de civieltechnische uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de belangen van de grondwaterbescherming. Overleg met de provincie als beheerder is noodzakelijk voor de eventueel te stellen nadere voorwaarden.

GRONDWATERBESCHERMINGS-
GEBIED

Momenteel wordt onderzoek verricht naar de mogelijkheid om de grens van het waterwingebied/de bodembeschermingszone te verschuiven naar het westen. Mogelijk heeft dat consequenties voor de voorwaarden waaronder het onderhavige plan zal worden uitgewerkt.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor aan huis verbonden beroepen.

WERKEN

In het plangebied zullen mogelijk nutsvoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Te denken valt aan voorzieningen ten behoeve van de gas- en elektriciteitsinfrastructuur.

VOORZIENINGEN

Het gebouwencomplex van de timmerfabriek is aangekocht met het oogmerk deze functie te saneren. In de nieuwe opzet vormt wonen de hoofdfunctie, waaraan die van een eventueel beroep of bedrijf (momenteel stukadoor) on-

OLDENZAALSESTRAAT 102

dergeschikt is. Er wordt daarbij van uitgegaan dat de bedrijfsfunctie geen beperkingen voor de planontwikkeling met zich meebrengt.

OLDENZAALSESTRAAT
96/98 (HUIDIGE
BOERDERIJ)

De bestaande boerderij wordt als woning gehandhaafd. Ook de stenen schuur die onlosmakelijk deel uitmaakt van het hoofdgebouw zal worden gehandhaafd. In de huidige situatie gaat het in feite reeds om twee woningen (96/98). Bij eventuele herbouw geldt als uitgangspunt het huidige ruimtelijke beeld te respecteren. Daarom kan één vrijstaande woning worden teruggebouwd of, als alternatief, twee woningen, maar dan aaneengeschakeld. Van belang is dat, indien van toepassing, er een goed architectonisch plan voor deze specifieke plek ontstaat.

5.4

Beeldkwaliteit

Het onderdeel beeldkwaliteit vormt het toetsingskader voor het gewenste beeld van de bebouwing, de buitenruimte en de relatie tussen beide. De Welstandscommissie zal de bouwaanvragen beoordelen aan de hand van de richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Als toetsingskader vervangen deze richtlijnen de gemeentelijke welstandsnota voor het onderhavige plangebied.

SAMENHANG MET DE
STEENFABRIEK

Het gebied grenst aan het terrein van de (voormalige) steenfabriek De Werklust. Mede omdat de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten dit object heeft aangewezen als beschermd monument, verdient de te beleven relatie met de steenfabriek bijzondere aandacht.

De steenfabriek geldt als voorbeeld van een gaaf ensemble van meerdere objecten met een onderlinge functioneel-ruimtelijke relatie. Het complex is als geheel beeldbepalend en de ligging ervan buiten de bebouwde kom in de nabijheid van de kleigroeve is karakteristiek voor vroeg-industriële steenfabrieken.

Met het oog op dit laatste is het belangrijk te voorkomen dat het complex gevoelsmatig gekoppeld raakt aan de bebouwde kom en door bebouwing wordt ingesloten. Daarom is tussen de nieuw te bouwen woningen en de steenfabriek ruimte vrijgelaten voor een groene (natuurontwikkelings)zone. Om de gevoelsmatige scheiding nog te versterken, zijn in deze beeldkwaliteitparagraaf enkele specifieke regels voor de nieuwe woonpercelen opgenomen.

REGELS EN VERBEELDING

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels van het bestemmingsplan en op de verbeelding (plankaart) opgenomen. Hierbij zijn de verhoudingen tussen bebouwde en onbebouwde oppervlakte door het aangeven van een bebouwingsvlak, rooilijnen, onderlinge bebouwingsafstanden en bouwen goothoogtes vastgelegd.

Voor het plaatsen van bijgebouwen is een bouwzone achter de geprojecteerde woningen aangegeven. De overige tuin-/erfruimte wordt bebouwingsvrij en bouwwerkvrij gehouden.

Aanvullend op de regels en de verbeelding is voor de volgende richtlijnen voor de beeldkwaliteit gekozen.

Situering en opzet

- De nieuwe woningen zijn gericht op de Havezatingel en zijn afgekeerd van de steenfabriek.
- De lengterichting van de woningen staat evenals de stenen schuur van de boerderij haaks op de Havezatingel en wijkt daarmee af van de richting van de fabrieksbebouwing.
- Tussen de nieuwe woonbebouwing en de fabrieksbebouwing wordt een afstand aangehouden van minimaal 50 m.
- De woningen hebben zo mogelijk paarsgewijs een oprit vanaf de Havezatingel.
- Bijgebouwen worden zodanig gesitueerd dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Hoofdvorm

Om de nieuwbouw ondergeschikt te houden aan het fabriekscomplex, worden relatief lage woningen gerealiseerd van één bouwlaag met kap. De dakhelling sluit aan bij de omringende woonbebouwing (minimaal 50°, maximaal 60°) en wijkt af van de fabrieksbebouwing.

Bebouwingsaspecten

- Op de nieuwbouwlocatie wordt een ingetogen architectuur toegepast die goed aansluit bij de bestaande bebouwing.
- De architectuur mag vernieuwend zijn, maar dient wel te voldoen aan de criteria die in de gemeentelijke welstandsnota zijn vermeld.
- De aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en moet qua vorm bovendien goed aansluiten op de bestaande bouw. Een afwijkende vorm is alleen toegestaan aan de achterzijde.
- De bebouwing kan in stijl onderling variëren, maar dient te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving, zoals aangegeven in de gebiedsbeschrijving.
- De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.

Materiaal- en kleurgebruik

- In materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten bij het ingetogen karakter van de omringende woningen: gevels worden gemaakt van donkerrode tot roodbruine baksteen, de daken worden afgedekt met donkergrijze tot zwarte pannen. Ondergeschikte geveldelen van de woningen en bijgebouwen kunnen van donker geschilderd hout worden gemaakt.
- Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen materialen en kleuren te worden toegepast gelijk aan of harmoniërend met het bestaande gebouw.

Inritten

- De inritten worden eenduidig uitgevoerd wat betreft materialisatie en detaillering.
- De rijloper en molgoten in roodbruine, aaneengesloten verharding.
- Geen verhoogde banden toepassen, maar een opsluitband (hardsteenkleurig).

Groen

- Erfscheidingsen bestaan uit groene hagen of houtsingels. Zichtlijnen vanaf de openbare weg naar het fabriekscomplex worden zoveel mogelijk in stand gehouden.
- In het kader van het bouwrijp maken wordt een groenstructuur aangebracht zoals op de verkavelingsschets is aangegeven. Deze bestaat uit hagen en bomen van streekeigen soorten.
- De scheidingszone tussen de nieuwe woningen en de steenfabriek kent een natuurlijke, extensief te beheren groeninrichting.

5.5

Duurzame ontwikkeling

De gemeente Losser heeft aangegeven duurzaam bouwen belangrijk te vinden. In de planvorming is hierop ingespeeld door aandacht te besteden aan duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau, zoals verkeer, ecologie, leefbaarheid en water. Het is gewenst dat de plattegronden van de woningen zodanig worden ontworpen dat de woonkamer, die de meeste warmte vraagt, aan de zonzijde is gesitueerd.

De mogelijkheden voor het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen en CO₂-reductie zullen vooral op woning- en gebouwniveau moeten worden benut. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden aanwezig.

Hoewel het plaatsen van een zonneboiler niet kan worden verplicht, bevatten het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf hiervoor wel goede randvoorwaarden. De woningen hebben overwegend een zuidoriëntatie plus een voor bezonning gunstige dakhelling (tussen 50° en 60°). De gemeente streeft ernaar om zowel projectmatige als particuliere bouwers te stimuleren om zonne-energie te benutten en energiezuinig te bouwen.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

De opzet van het plan sluit aan op nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008) toegepast.

Dit heeft de volgende consequenties.

De term vrijstelling is nu gewijzigd in ontheffing. De strafbepaling en de gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wro (artikel 7.10) is geregeld.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

6.2

Bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Gekozen is voor de volgende bestemmingen:

- Groen
Wat de bestemming Groen betreft, is aangesloten bij de bestaande bestemmingsregelingen van de gemeente.
- Tuin
De gronden met de bestemming Tuin staan in relatie met de bestemming Wonen. Het doel van deze bestemming is om de gronden rondom

de woning deels onbebouwd te houden, met name vanwege de beeldkwaliteit. Bij vrijstelling kan een carport worden gebouwd.

- **Wonen**

De hoofdfunctie binnen deze bestemming is wonen, ook aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. Hieronder wordt tevens begrepen de bedrijfsruimte ten behoeve van het stucadoorsbedrijf aan de Oldenzaalsestraat 102.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte, alsmede het aantal te bouwen woningen zijn op de plankaart aangegeven, de overige bouwregels zijn in de regels zelf vastgelegd. De nieuw te bouwen woningen worden vrijstaand gebouwd, de reeds bestaande bebouwing aan de Oldenzaalsestraat mag vrijstaand, dan wel halfvrijstaand worden gebouwd. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

- **Milieuzone - Waterwingebied**

Het gehele plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming Milieuzone - Waterwingebied. Wat betreft de bestemmingsregeling is hiervoor aangesloten bij de bestaande bestemmingsregelingen van de gemeente. In de Provinciale Milieuverordening zijn regels opgenomen betreffende de gedragingen binnen dit gebied. Het in het bestemmingsplan opnemen van aanlegvergunningen is om die reden niet nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene ontheffingsregels en een specifieke gebruiksregel opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Een exploitatieopzet is afzonderlijk door de initiatiefnemer opgesteld.

Overleg en inspraak



Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor commentaar voorgelegd aan een aantal instanties die bemoeienis hebben met de planontwikkeling.

OVERLEG

De voorganger van het bestemmingsplan, die qua toegestane functies niet verschilde van de nu voorliggende regeling, maar uiteindelijk de eindstreep niet haalde, ontmoette overwegend positieve reacties bij de betrokken instanties.

INSPRAAK

Bij de omwonenden zijn de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied al jaren bekend. De voorganger van het onderhavige bestemmingsplan heeft in de voorontwerpfase een volledige inspraakprocedure doorlopen. Daarbij is op 18 juli 2006 in het gemeentehuis van Losser een informatiebijeenkomst voor de omwonenden gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het verkavelingsplan van dat moment gepresenteerd.

Conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening konden daarna, tegen de ter inzage gelegde ontwerpversie van het plan, zienswijzen worden ingediend. Het plan stuitte op weinig bezwaren van omwonenden en belanghebbenden.

Ook het onderhavige plan is op dezelfde wijze voor inspraak aan de omwonenden en andere belangstellenden in een informatiebijeenkomst voorgelegd.