



GEMEENTE
LOSSER

Bestemmingsplan Keizershofje

Februari 2021

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Keizershofje”

Plannaam: “Keizershofje”
IMRO-idn: NL.IMRO.0168.01BP001PH15-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: Februari 2021



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING LOSSER	8
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	DE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	REGIONAAL BELEID	24
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEM	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE	35
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	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		48
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	49
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	51
BIJLAGE 5	WATERTOETS	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Braakstraat 17 in de kern Losser is voormalig groothandel Keizers Tegels & Sanitair (hierna: locatie Keizers) gelegen. Door verhuizing van de groothandel heeft ter plaatse van de locatie Keizers de bebouwing geruime tijd leeg gestaan. Inmiddels is de bedrijfsbebouwing ter plaatse gesloopt.

Initiatiefnemer is voornemens locatie Keizers te herontwikkelen naar wonen. Concreet gaat het om de realisatie van een hofje met 21 grondgebonden woningen, met gemeenschappelijke ruimte, een en ander met bijbehorende (parkeer- en groen)voorzieningen. De woningen worden als rolstoelgeschikte nultredenwoningen uitgevoerd, waardoor ze tevens geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn.

Verder is het voornemen om de woningen aan de Scholtinkstraat 38 en 40 te slopen en de percelen voor een deel te betrekken bij het woonperceel aan de Scholtinkstraat 44. Hierbij zal de woning Scholtinkstraat 44 worden uitgebreid met een aanbouw ten behoeve van mantelzorg en/of inwoning.

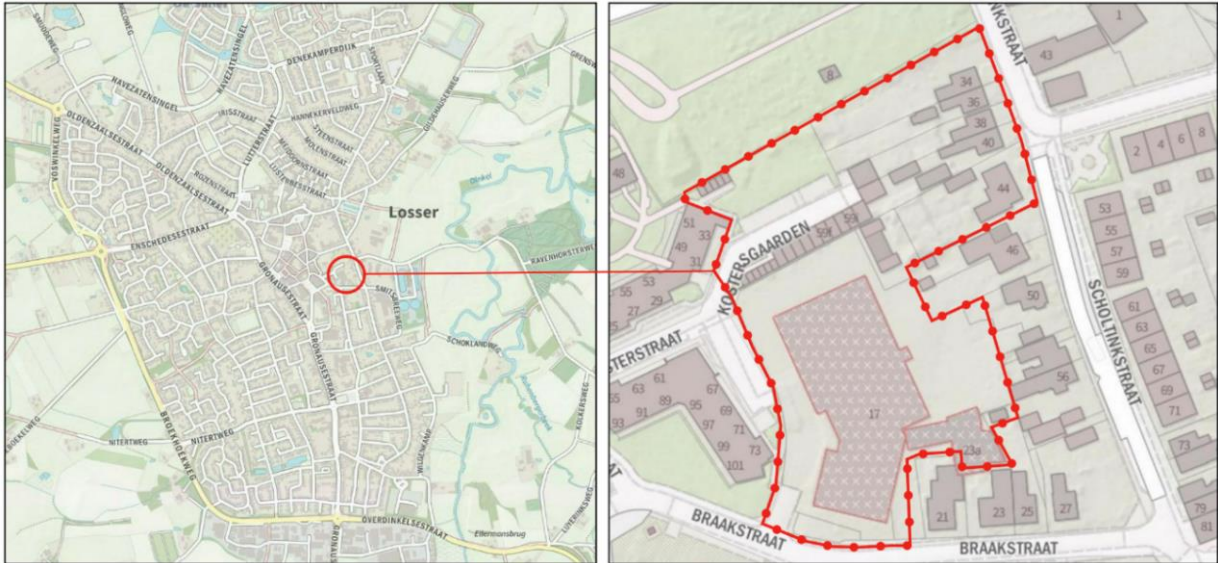
Voorgenomen (her)ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan “Losser Dorp”, omdat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse geen woningbouw is toegestaan. Gebleken is dat voorgenomen (her)ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt aanvaardbaar is en bijdraagt aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Om de (her)ontwikkelingen ter plaatse mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening 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.

Opgemerkt wordt dat ook de woningen aan de Scholtinkstraat 34 en 36 behoren tot het plangebied. Deze gronden zijn bij het plangebied betrokken omdat het voornemen bestaat om ook deze woningen op termijn te slopen om plaats te maken voor vier aaneengebouwde woningen aan de Scholtinkstraat en een vrijstaande woning aan de Braakstraat 21. Samenhangend met deze ontwikkeling zullen de parkeerplaatsen die als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling worden gerealiseerd aan de Braakstraat, gedeeltelijk worden verplaatst naar het noorden zodat deze zoveel als mogelijk van het zicht wordt ontnomen. Een en ander wordt nader beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Braakstraat 17 en de Scholtinkstraat 34, 36, 38, 40 en 44 in de kern Losser. In afbeelding 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. 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 Losser en directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Keizershofje” bestaat uit de volgende stukken:

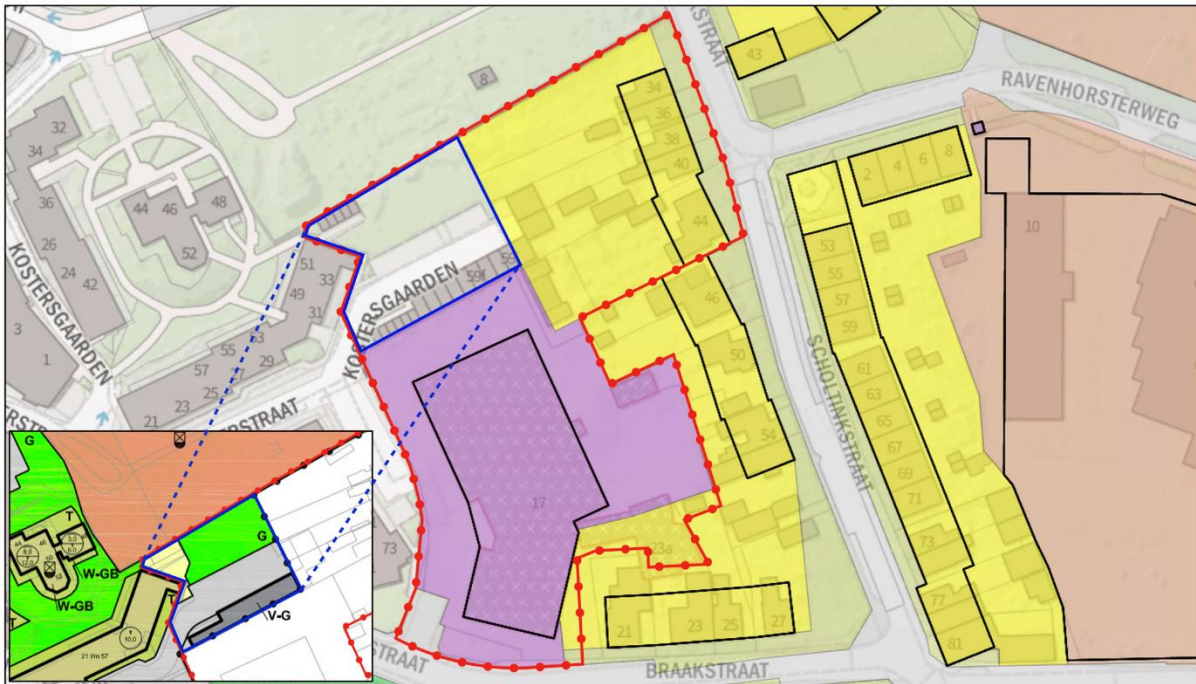
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP001PH15-0401) en een renvooi;
- regels.

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 van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is voor het grootste gedeelte gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Losser Dorp” en voor een gedeelte in het bestemmingsplan “Losser Centrum 2007” van de gemeente Losser. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 19 maart 2013 en 22 april 2008. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de betreffende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied weergegeven. De indicatieve begrenzing van het plangebied wordt weergegeven middels de rode omlijnning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplannen "Losser Dorp" en "Losser Centrum 2007" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

1.4.2.1 Bestemmingsplan 'Losser Dorp'

In het plandeel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Losser Dorp' zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf' (met functietoewijzing 'specifieke vorm van bedrijf – bouwmaterialenhandel'), 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijf'. Hierna worden de verschillende bestemmingen beknopt toegelicht.

Bestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, bouwmaterialenhandel (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwmaterialenhandel') en wonen. Het aantal (bedrijfs)woningen bedraagt ten hoogste één per bouwperceel.

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.

Bestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuin (behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw), erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Bestemming 'Verkeer – Verblijf'

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen.

1.4.2.2 Bestemmingsplan 'Centrum Losser 2007'

In het plandeel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Losser 2007' zijn de gronden bestemd tot 'Wonen – Woongebouwen' (zonder bouwvlak), 'Verkeer – Garages' en 'Verkeer – Verkeer- en verblijf'. Hierna worden de verschillende bestemmingen beknopt toegelicht.

Bestemming ‘Wonen – Woongebouwen’

De voor ‘Wonen – Woongebouwen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning in woongebouwen, al dan niet in combinatie met gemeenschapsruimten, dienstruimten en zorgruimten met spreek-, kantoor-, onderzoek-, behandel- en wachtruimten, met bijbehorende tuinen en erven. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Bestemming ‘Verkeer – Garages’

De voor ‘Verkeer – Garages’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van (motor-) voertuigen, met bijbehorende erven en terreinen. Voor gebouwen geldt dat uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd met een hoogte van niet meer dan 3 meter.

Bestemming ‘Verkeer – Verkeer- en verblijf’

De voor ‘Verkeer – Verkeer- en verblijf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 grondgebonden woningen en is daarmee niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingsplannen. Dit omdat de beoogde woningen zijn gesitueerd binnen een bedrijfsbestemming van het bestemmingsplan ‘Losser Dorp’ en binnen een verkeersbestemming van het bestemmingsplan ‘Centrum Losser 2007’.

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

1.5 Leeswijzer

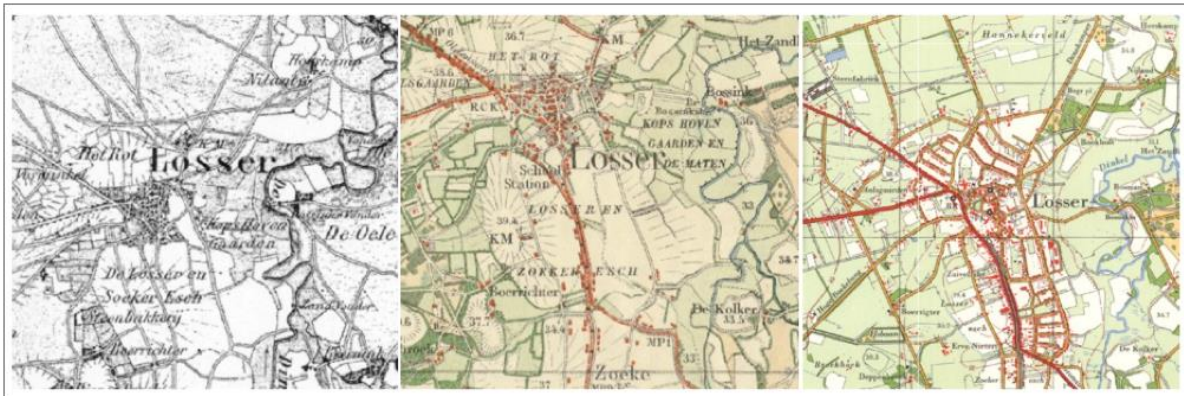
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie van Losser gegeven en wordt de ruimtelijke-functionele structuur van het plangebied en de omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt 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 Losser beschreven, de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving wordt toegelicht en tot slot wordt ingegaan op het plangebied zelf.

2.1 Historische ontwikkeling Losser

In de negende eeuw wordt al gesproken over de kern Losser. Het was toen een esnederzetting, bestaande uit enkele boerenerven. In de achttiende eeuw bestond de kern Losser uit een ‘voordorp’ en een ‘achterdorp’, gescheiden door de dorpsbeek (arm van de Dinkel). Door de opkomst van de textielindustrie in Gronau groeide Losser. De historische invalswegen in de kern Losser zijn de Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, de Enschedesestraat en de Lutterstraat. Deze straten verbinden Losser met de omringende kernen en de daar aanwezige werkgelegenheid (vroeger vooral textielindustrie). De Gronausestraat vervult van oudsher een belangrijke verkeersfunctie. Voor de Tweede Wereldoorlog bestond Losser hoofdzakelijk uit de bebouwing in het komgebied en de bebouwing langs de doorgaande wegen; de Oldenzaalsestraat, Gronausestraat en Enschedesestraat. In de jaren daarna is door middel van wegen in oostelijke en westelijke richting de huidige bebouwingsstructuur ontstaan, voornamelijk in de vorm van woonbebouwing. De verkaveling in de bebouwde kom van Losser wordt tegenwoordig gekenmerkt door een groot aantal vormen en richtingen. Dit hangt mede samen met de verschillende perioden waarin bebouwing (wijken) is opgericht.



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

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom aan de Braakstraat 17 en de Scholtinkstraat 34, 36, 38, 40 en 44. Het plangebied is gelegen in de kern Losser. De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de Braakstraat en de Scholtinkstraat. Aan de zuid-, oost- en een deel aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door verkeersluwe woonwijken. Verder is aan de westzijde het centrum van Losser gelegen waar naast de woonfunctie verschillende centrumvoorzieningen aanwezig zijn.

Binnen de begrenzing van het plangebied was de voormalige locatie van Keizers Tegels & Sanitair gesitueerd. De bebouwing ter plaatse is reeds gesloopt. Aan de noordzijde binnen het plangebied zijn garageboxen gesitueerd. Nagenoeg de gehele locatie is verhard. Aan de Scholtinkstraat zijn woningen met bijbehorende bebouwing en tuinen aanwezig. De ligging van het plangebied op een luchtfoto is globaal weergegeven in afbeelding 2.2. In afbeelding 2.3 is een foto opgenomen van het straatbeeld van het plangebied. Opgemerkt dat het hier gaat om foto's voor de sloop van de bebouwing.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto situatie plangebied voor sloop (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld voormalige locatie Keizers Tegels & Sanitair voor sloop (Bron: Google Streetview – aug. 2017)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Aanleiding

Aan de Braakstraat 17 is de voormalige locatie van Keizers Tegels & Sanitair aanwezig. De bebouwing ter plaatse staat geruime tijd leeg en is door achterstallig onderhoud sterk verouderd.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen naar een locatie voor 21 grondgebonden woningen in de vorm van een hof. De woningen zullen worden uitgevoerd als rolstoelgeschikte nultredenwoningen waardoor de woningen geschikt zijn voor uiteenlopende doelgroepen en in het bijzonder voor mensen die minder mobiel zijn. Rolstoelgeschikte nultredenwoningen houdt in dit geval in dat de slaap- en badkamer op de verdieping bereikbaar zijn met een vaste lift.

De woningen aan de Scholtinkstraat 34, 36, 38 en 40 zijn gedateerd en staan deels leeg. Initiatiefnemer is voornemens om de woningen Scholtinkstraat 38 en 40 te slopen en de gronden deels te betrekken bij het woonperceel aan de Scholtinkstraat 44. Hierdoor ontstaat er ruimte voor het realiseren van een aanbouw bij de Scholtinkstraat 44. De aanbouw wordt in gebruik genomen ten behoeve van mantelzorg en/of inwoning.

Tevens is het voornemen om op termijn de woningen Scholtinkstraat 34 en 36 te slopen om ter plaatse vier aaneen gebouwde woningen te realiseren. Hierbij wordt een van de te slopen woningen aan de Scholtinkstraat 34 en 36 ‘verplaatst’ naar de Braakstraat, ten westen van de woning Braakstraat 21. Beoogd wordt hier een nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

Ten behoeve van het realiseren van de beoogde vier aaneen gebouwde woningen en de vrijstaande woning, zoals hiervoor is beschreven, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Uit de volgende subparagraaf zal blijken dat deze herontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en bijdraagt aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.1.2 Beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling kan worden opgedeeld in twee fases. De eerste fase zal in dit bestemmingsplan bij recht mogelijk worden gemaakt. De tweede fase wordt gefaciliteerd door in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In onderstaande luchtfoto zijn de locaties van de twee fases weergegeven en worden aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie en begrenzing fases (Bron: PDOK)

Fase 1:

De eerste fase heeft betrekking op de voormalige locatie van Keizers Tegels & Sanitair aan de Braakstraat 17 en de woningen aan de Scholtinkstraat 38, 40 en 44. Deze fase gaat uit van de herontwikkeling van de voormalige locatie Keizers naar een hof met 21 grondgebonden rolstoelgeschikte nultreden huurwoningen.

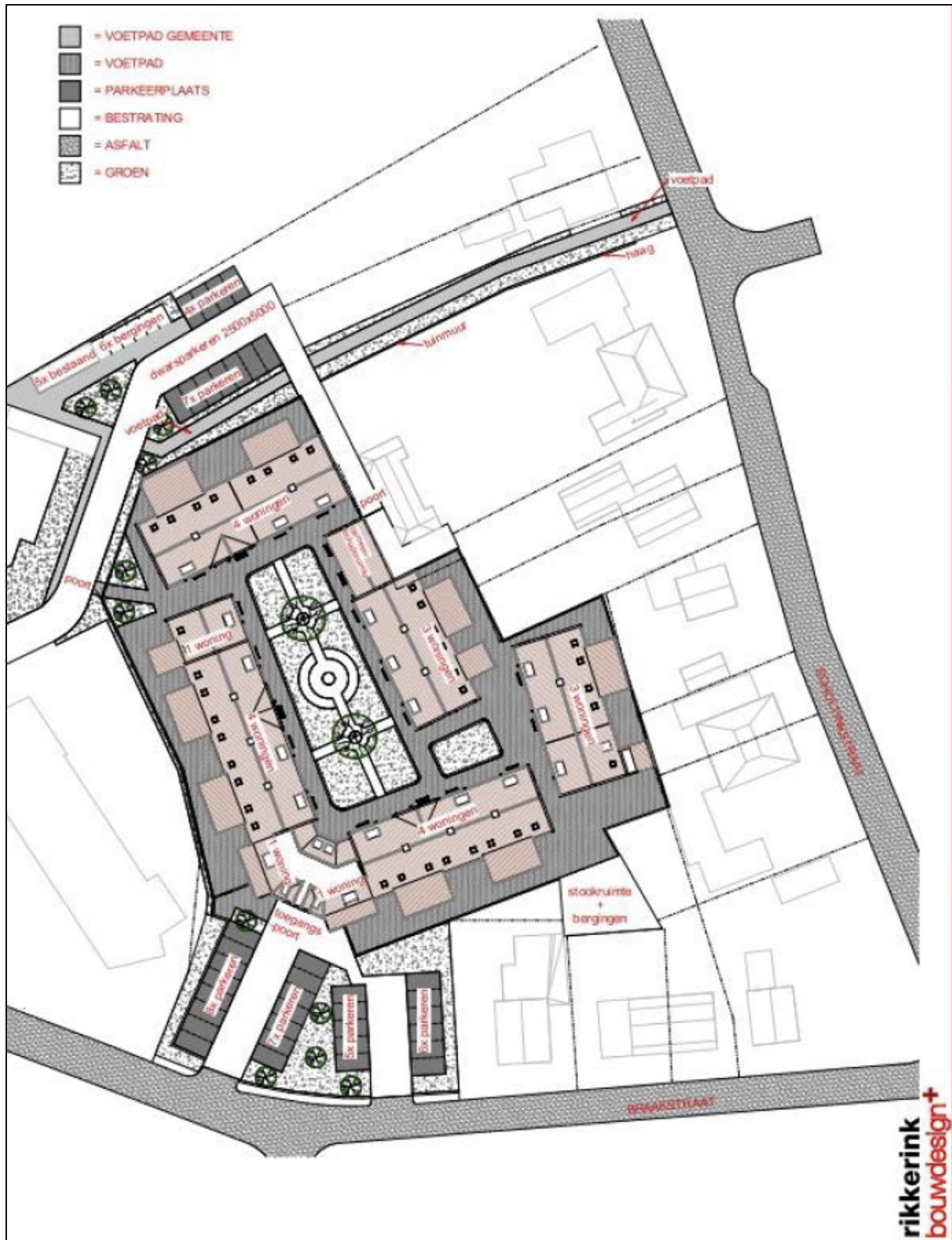
Daarnaast worden de woningen Scholtinkstraat 38 en 40 gesloopt en de woning Scholtinkstraat 44 uitgebreid met een aanbouw. De aanbouw wordt in gebruik genomen ten behoeve van mantelzorg en/of inwoning.

Het hof zal een beschutte woonomgeving worden, met veel groen waar de bewoners samen kunnen zijn in een gemeenschappelijke tuin. Tevens wordt er een gemeenschappelijk gebouw gerealiseerd waar bijvoorbeeld dagactiviteiten kunnen worden georganiseerd en omwonenden samen kunnen komen. De woningen zijn te bereiken via het poortgebouw in de tuinmuur. De entreeuren van de woningen zijn georiënteerd richting de centrale parkachtige binnentuin. Parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen zijn gelegen buiten de poort.

De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen maximaal respectievelijk 4 en 10 meter. Bij de woningen worden bijgebouwen waar mogelijk inpandig of aangebouwd aan de woningen gerealiseerd. Daarnaast zullen er in het zuidoosten van het hofje een aantal bergingen worden gerealiseerd.

Door de beoogde ontwikkeling vindt een aanzienlijke reductie van het verharde oppervlak plaats en een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse en voor de omgeving.

In afbeelding 3.2 is een situatietekening opgenomen van de gewenste situatie.



Afbeelding 3.2 Situatietekening beoogde situatie herontwikkeling Locatie Keizers fase 1 (Bron: Rikkerink Bouwdesign)

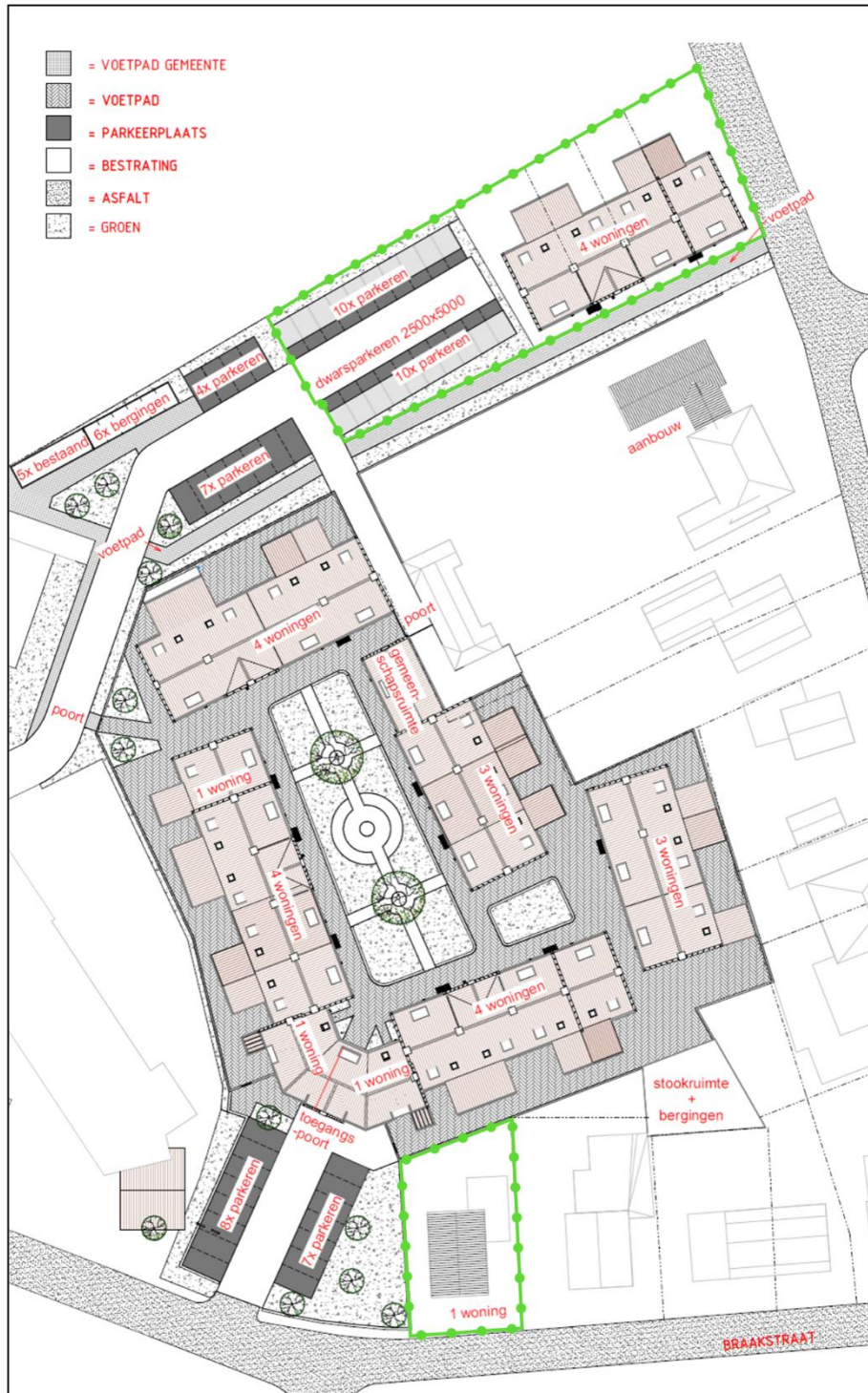
Fase 2:

In de tweede fase worden de woningen Scholtinkstraat nummers 34 en 36 gesloopt om plaats te maken voor 4 aaneen gebouwde woningen. Een van de te slopen woningen wordt verplaatst naar de Braakstraat, ten westen

van de woning Braakstraat 21. De woning Scholtinkstraat 44 wordt uitgebreid met een aanbouw ten behoeve van mantelzorg en/of inwoning.

In deze fase wordt het parkeerterrein aan de Braakstraat verkleind. Het parkeerterrein aan de noordzijde zal uitgebreid worden waardoor het parkeren ten behoeve van het hofje (fase 1) zoveel als mogelijk van het zicht wordt ontnomen en het 'gat' in het bebouwingsbeeld (parkeerterrein aan de Braakstraat) wordt verkleind.

In afbeelding 3.3 is een situatietekening opgenomen van de gewenste situatie, fase 2 is hierbij aangegeven met de groene omlijning.



Afbeelding 3.3 Situatietekening beoogde situatie herontwikkeling Locatie Keizers fase 1 en fase 2 (Bron: Rikkerink Bouwdesign)

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:

- Hoofdgroep: Wonen;
- Type: Huurhuis, vrije sector;
- Hoeveelheid: 21 woningen;
- Gemeente: Losser;
- Ligging in de gemeente: Centrum.

Vorenstaande resulteert in een minimale parkeerbehoefte van $(1,1 \cdot 21 =) 23,1$ parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt een parkeerterrein met 26 parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde woningen gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan de minimale parkeerbehoefte.

In afbeelding 3.2 is te zien dat aan de noordzijde van het plangebied eveneens parkeerplaatsen staan ingetekend. Het gaat hier om het verplaatsen van bestaande parkeerplaatsen. Als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is het noodzakelijk om de parkeerplaatsen in beperkte mate naar het noorden te verschuiven.

Wat betreft de verkeersgeneratie is het van belang de huidige en toekomstige situatie te vergelijken. Hierbij wordt uitgegaan van de planologische situatie. Met behulp van de CROW rekentool kunnen hiertoe berekeningen worden uitgevoerd. Wat betreft gemeente en ligging in de gemeente wordt uitgegaan van de volgende criteria:

- Gemeente: Losser;
- Ligging in de gemeente: Centrum.

Hierna wordt de huidige situatie met de toekomstige situatie vergeleken;

	Hoofdgroep	Type	Hoeveelheid	Verkeersbewegingen maatgevende openingsdag	Totaal
Huidige situatie	Winkelen en boodschappen	Woonwarenhuis/ woonwinkel	675 m ² bvo	91 mvt/etmaal	160 mvt/etmaal
	Werken	Loods/opslag	1225 m ² bvo	58 mvt/etmaal	
	Werken	Kantoor (zonder baliefunctie)	60 m ²	5 mvt/etmaal	
	Werken	Werkplaats	70 m ²	6 mvt/etmaal	
Toekomstige situatie	Wonen	Huurhuis, vrije sector	21 stuks	152 mvt/etmaal	152 mvt/etmaal

Wat betreft de verkeersgeneratie wordt opgemerkt dat er planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen per weekdag etmaal (-8 mvt/etmaal). Omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om het verkeer te kunnen verwerken.

De 21 woningen worden ontsloten op de Braakstraat en de Kosterstraat. Gelet op de locatie en inrichting is het mogelijk om verkeersoverzichtelijke en verkeersveilige in- en uitritten te realiseren.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt 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.’

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierna wordt getoetst aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” (hierna ladder).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar een gebied voor 21 woningen. Gelet op het feit dat er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de gemeente Losser.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Een van de belangrijke kwalitatieve opgave in de gemeente Losser ligt de komende tien jaar met name in het toevoegen van nultredenwoningen. Voorliggend plan voorziet in deze kwalitatieve behoefte.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve opgave inzake het toevoegen van rolstoelgeschikte nultredenwoningen. Daarnaast is er vanuit kwantitatief oogpunt voldoende ruimte voor het toevoegen van 21 woningen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1 en 4.4.2.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Losser. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een behoefte en de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de geactualiseerde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

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*

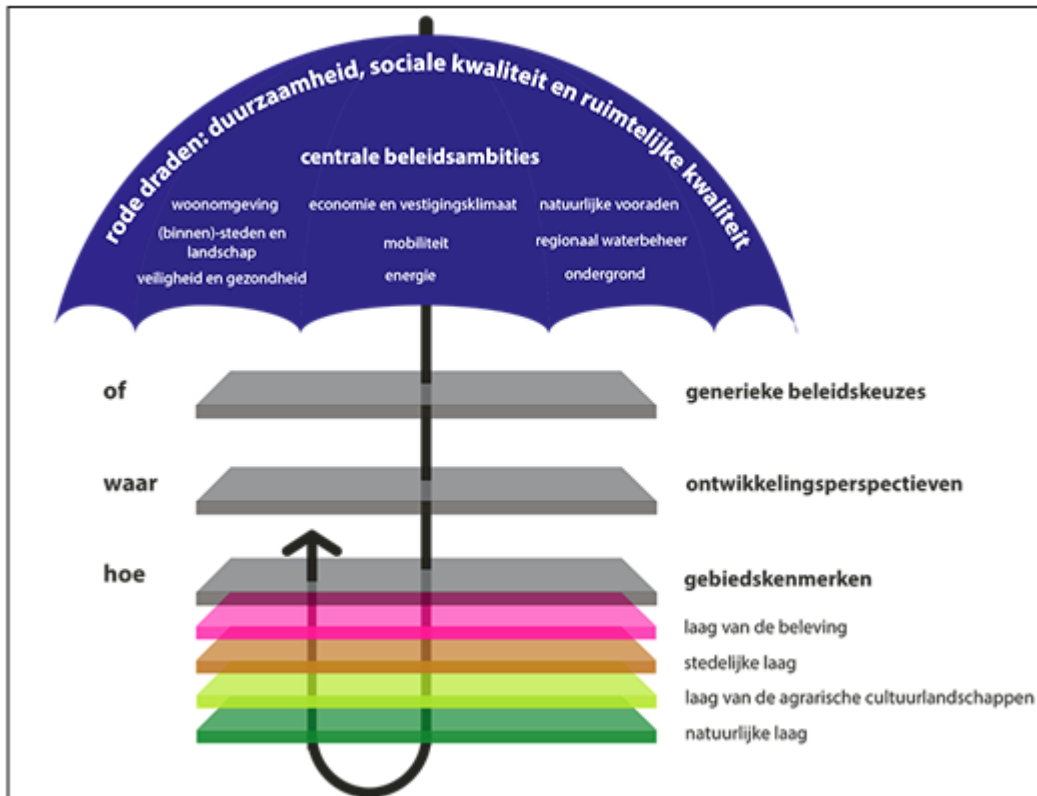
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 en artikel 2.2.2 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.

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. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. 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 21 rolstoelgeschikte nultredenwoningen op een “inbreidingslocatie” in de bebouwde kom van de gemeente Losser. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte (zie paragraaf 4.4.1) in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. 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.

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 blauwe cirkel 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”

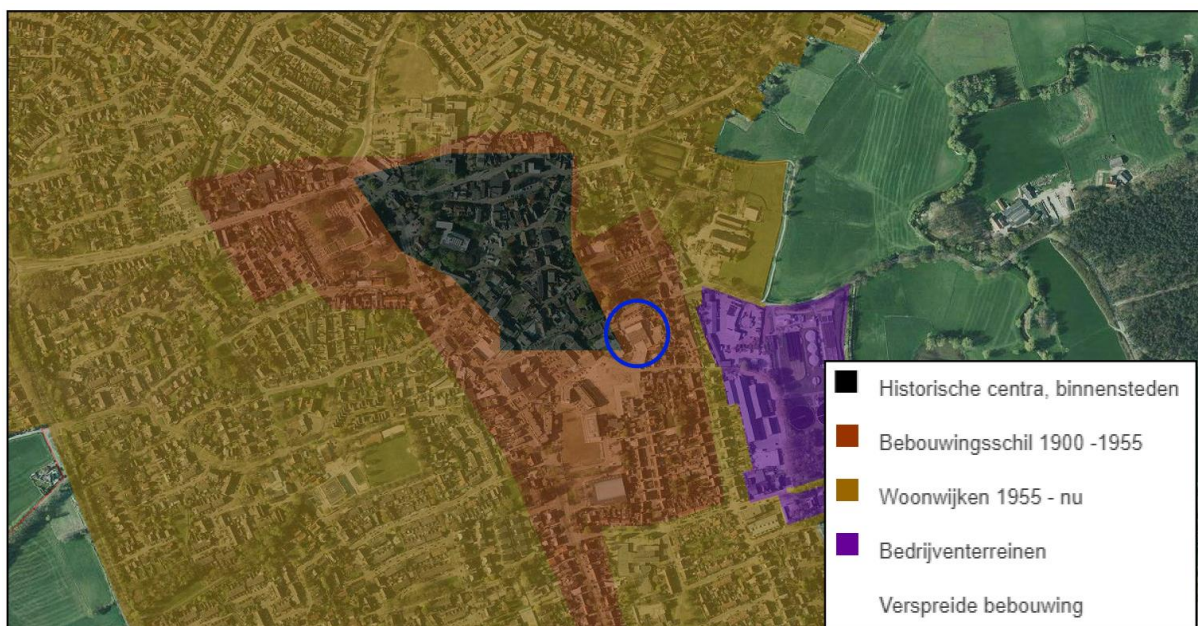
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Door voorgenomen ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Losser. 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.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Bebouwingsschil 1900-1955’ en ‘Historische centra, binnensteden’. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is weergegeven met de blauwe cirkel.



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

‘Woonwijken 1900 - 1955’

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp /tuindorp-principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes. Stationsomgevingen liggen vaak in deze schil. De stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingssassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

Doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de ‘gesloten’ stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. Veel ruimte en aandacht voor zorgvuldig individueel (in de individuele wijken) en collectief (in de tuindorpen en fabrieksdorpen) opdrachtgeverschap. Als daar vanuit de (woon)kwaliteit aanleiding toe is ligt er in delen van deze wijken een belangrijke herstructureringsopgave.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

De invulling van het plangebied met woningbouw is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van 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 21 woningen 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 rolstoelgeschikte nultredenwoningen waarbij ouderen langer thuis kunnen blijven wonen.

4.4.2 Woonvisie Losser 2016 en verder

4.4.2.1 Algemeen

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

4.4.2.2 Visie en ambities

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

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

4.4.2.3 Kwantitatief en kwalitatief kader woningbouw

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

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

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

4.4.2.4 Realistisch woningbouwprogramma

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

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

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

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

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

De woningen worden uitgevoerd als rolstoelgeschikte nultredenwoningen waardoor deze geschikt zijn voor uiteenlopende doelgroepen. Zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt biedt de gemeentelijke woonvisie ruimte om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 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 wegverkeerslawaai 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.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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 Braakstraat en direct omliggende wegen betreffen 30 km/uur wegen. Tevens ligt het plangebied in 'stedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet Geluidhinder, van de Ravenhorsterweg en een deel van de Scholtinkstraat.

De Ravenhorsterweg en de Scholtinkstraat (beide 50 km/uur wegen) liggen op circa 50 meter van de beoogde nieuwe woningen. Tussen de betreffende wegen en het plangebied is bebouwing aanwezig welke afschermend werken. Tevens gaat het hier om wegen hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. Gelet op vorenstaande kan redelijkerwijs uit worden gegaan dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB zal worden voldaan.

Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

Voor de 30 km/uur wegen geldt dat er naar verwachting weinig verkeer passeert. Het gaat hier om wegen hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande zal geluidhinder van verkeer op deze wegen het woon- en leefklimaat niet zodanig beïnvloeden dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen nader onderzoek behoeft en dat ter plaatse van de beoogde woningen kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake 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.

Kruse Milieu heeft ter plaatse van de nieuwbouwlocatie 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 1 bij deze toelichting.

Opgemerkt wordt dat de gebieden die in dit bestemmingsplan zijn voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ niet zijn meegenomen in het betreffende bodemonderzoek. De betreffende gronden zijn reeds grotendeels voorzien van een woonbestemming en worden daarmee geschikt geacht voor de beoogde functie (wonen).

5.2.2 Onderzoeksresultaten

In de bovengrond MM02, A-BG en in de ondergrond van Boring 5 zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen, die geen aanleiding geven voor nader onderzoek. De overige geanalyseerde mengmonsters zijn niet verontreinigd.

Het grondwater is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen. Het sterk verhoogde bariumgehalte wordt beschouwd als een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. Nader grondwateronderzoek is, met instemming van de gemeente Losser, niet noodzakelijk; het sterk verhoogde bariumgehalte wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

In de mengmonsters van de fijne fractie van het onverdachte terreindeel is geen asbest aangetoond.

Ter plekke van deellocatie A is in boring A1 en A3 visueel asbestverdacht materiaal waargenomen (dakbeschot). In boring A3 is de boring gestaakt op asbestverdacht materiaal. Geadviseerd wordt om op dit deel van het terrein een nader asbestonderzoek uit te voeren met behulp van een mobiele kraan.

Een nader asbestonderzoek geeft inzicht in de omvang van de asbestverontreiniging. Op basis van de hoeveelheid aangetroffen asbestverdacht materiaal wordt aangenomen dat de interventiewaarde wordt overschreden. Het nader asbestonderzoek dient daarom onder asbestcondities plaats te vinden. Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik (wonen met tuin) dient de asbestverontreiniging, nadat de omvang in voldoende mate in kaart is gebracht, te worden gesaneerd.

Voorafgaande aan een sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag (provincie Overijssel) dient te worden goedgekeurd. Het saneren van sterk verontreinigde grond mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Omdat het asbestverdacht materiaal zich thans onder een gesloten verhardingslaag bevindt, zijn er geen blootstellingsrisico's en is er in de huidige situatie geen saneringsnoodzaak. De klinkerverharding dient om blootstellingsrisico's te voorkomen gehandhaafd te blijven.

De analyseresultaten van het asbestonderzoek op het overig terrein geven geen aanleiding voor nader asbestonderzoek.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na nader asbestonderzoek en de asbestsanering, geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij het vastgestelde bariumgehalte. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt, na asbestsanering, 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

Door middel van een NIBM-tool berekening is onderzocht of de ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, hierbij is uitsluitend uitgegaan van de nieuwe situatie. Net als voor het berekenen van de parkeerbehoefte is voor het berekenen van het aantal voertuigbewegingen gebruik gemaakt van de CROW rekentool. Uitgegaan wordt van de volgende criteria:

- Hoofdgroep: Wonen
- Type: Huurhuis, vrije sector
- Hoeveelheid: 21 woningen
- Gemeente: Losser
- Ligging in de gemeente: Centrum

Het aandeel vrachtverkeer is op 0% gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft. Het aandeel van vrachtverkeer in de aanlegfase is buiten beschouwing gelaten, omdat dit tijdelijk van aard is. Hier wordt alleen fase 1 getoetst, dit omdat in fase 2 mogelijk wordt gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De berekening laat het volgende beeld zien.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	152
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. 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:

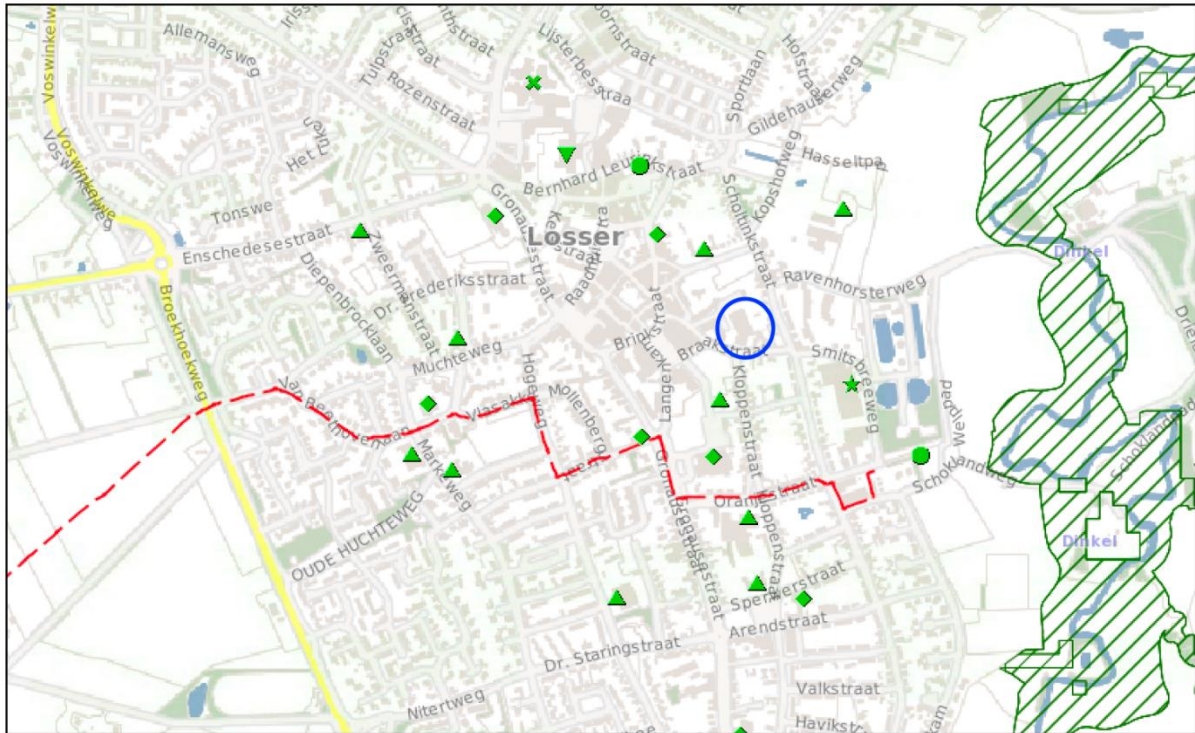
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

Zoals op afbeelding 5.1 te zien is loopt er ten zuiden van het plangebied een gasleiding. Het betreft hier een aardgasleiding (N-528-51) met een diameter van 6,61 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 70 meter.

De beoogde nieuwe woningen liggen op ten minste 200 meter afstand en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

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 op korte afstand het centrumgebied van de kern Losser, waar sprake is van een sterke mate van functiemenging. Er is sprake van een dynamisch gebied. 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 de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke 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 de gevel van de nieuwe woningen en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (circa)
Afvalbrengpunt Gemeente Losser <i>Ravenhorstweg 10</i>	max. 3.1	50 meter	65 meter
Begraafplaats <i>Kloosterstraat 8</i>	max. 1	10 meter	25 meter
RWZI < 100.000 i.e. <i>Ravenhorsterweg 12</i>	max. 4.1	200 meter	160 meter
Autobedrijf <i>Smitsbreeweg 2</i>	max. 2	30 meter	115 meter
Basisschool/kindcentrum <i>Kloosterstraat 13</i>	max. 2	30 meter	80 meter

In voorliggend geval wordt strikt genomen niet aan de grootse richtafstand (200 meter voor aspect geur) ten aanzien van de RWZI aan de Ravenhorsterweg 12 voldaan. In voorliggend geval kan afgeweken worden van de betreffende richtafstand op grond van de revisievergunning van de rioolwaterzuivering 2009.

In het kader van de revisievergunning is een geuronderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van het betreffende onderzoek is een geurcontour bepaald. Deze contour ligt buiten de inrichtingsgrens van de RWZI, maar buiten het plangebied. Gelet op het vorenstaande is ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder wordt de RWZI als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet (verder) is de bedrijfsvoering belemmerd, omdat reeds bestaande milieugevoelige objecten van derden dichterbij de RWZI zijn gelegen.

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. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

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 ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 440 meter afstand van het plangebied. Ondanks de onderlinge afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dient het effect van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw genomen te worden. Hierbij dient gekeken te worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase (werktuigen en bouwverkeer) en in de gebruiksfase (verkeersgeneratie en installaties).

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze onderbouwing.

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*

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en/of voortplantingslocatie en nestelen er vogels.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of zijn niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten is niet beschermd. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied en de functie van het plangebied als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

5.6.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

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 gemeentelijke archeologische verwachtingskaart niet gekarteerd. Tevens is het plangebied op basis van de geldende bestemmingsplannen “Losser Dorp” en “Losser Centrum 2007” niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Daarnaast wordt, gelet op de huidige mate van bebouwing, uitgegaan van een 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 directe eindbestemming “Wonen” voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling 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 toevoegen van slechts 21 woningen. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een aanmeldnotitie

vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt. Alvorens dit bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal er een separaat besluit op de aanmeldnotitie worden genomen.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), 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). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is. In het kader van de ‘normale procedure’ die volgt uit de watertoets is advies ingewonnen bij het waterschap.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet per saldo in een afname van het verhard oppervlak, hetgeen gunstig is voor de mogelijkheden om hemelwater binnen het plangebied te verwerken. Allereerst wordt er in het beoogde hofje een groene tuin aangelegd met een aantal forse 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. Verder wordt beoogd om te voorzien in extra waterberging in de vorm van infiltratiekratten en/of infiltratieslangen. 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 6)*
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 7)*
In dit artikel zijn regels opgenomen hoe om te gaan met afwijkende maatvoering bij bestaande bouwwerken.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
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 9)*
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 10)*
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, met dien verstande dat deze (van een woning deel uitmakende) bebouwing de bouwgrens, over maximaal de halve gevelbreedte, met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden en:

- a. de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
- b. de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 meter.

‘Verkeer – Verblijf’ (Artikel 4)

De voor ‘Verkeer – Verblijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – verblijf – garageboxen en bergingen’ garageboxen en bergingen toegestaan.

Ingevolge de bouwregels is bepaald dat voor het bouwen van garageboxen en bergingen de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, voorzover het geen bouwwerken betreft voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 5 meter bedraagt.

‘Wonen’ (Artikel 5)

De woningen aan de Scholtinkstraat 34, 36, 38, 40 en 44 zijn, overeenkomstig het bestemmingsplan “Losser dorp”, voorzien van de bestemming ‘Wonen’. De beoogde nieuwe woningen zijn eveneens voorzien van de bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofzakelijk bestemd voor wonen en gemeenschapsruimten.

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 bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven aantal woningen. Verder geldt dat een hoofdgebouw vrijstaand, twee-aaneen of in een rij mag worden gebouwd. Ter plaatse van de beoogde poortwoningen is een bouwaanduiding ‘onderdoorgang’ opgenomen ten behoeve van een vrije doorgang van minimaal 2,5 meter hoog.

Bij de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is onderscheid gemaakt in bepalingen behorend bij de bestaande woningen aan de Scholtinkstraat 34 en 36, de Scholtinkstraat 44 en de beoogde nieuwe woningen. Ter plaatse van de Scholtinkstraat 34 en 36 gelden de bepalingen behorend bij de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1’. Deze zijn, voor zover relevant, overgenomen van het bestemmingsplan “Losser dorp”.

Ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen gelden de bepalingen behorend bij de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2’. In hoofdlijn komen de regels overeen met de bepalingen behorende bij de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1’. In aanvulling hierop is het mogelijk om tevens al dan niet vrijstaande bergingen te bouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m².

Voor het bouwen van gemeenschapsruimten gelden onder andere de volgende regels. Gemeenschapsruimten mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het bouwvlak en binnen de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2’, waarbij het aantal gemeenschapsruimten niet meer bedraagt dan 1.

Ter plaatse van de Scholtinkstraat 44 is de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 4’ opgenomen. Ter plaatse bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 150

m² en niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend. Hiermee wordt de beoogde aanbouw voor mantelzorg/inwoonsituatie mogelijk gemaakt. De goothoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen. Voor het overige is aangesloten om het bestemmingsplan “Lossers drop”.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien ze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m;
- c. in afwijking van het gestelde onder a en b geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - muur' de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten maximaal 2,5 m mag bedragen.

De 'specifieke bouwaanduiding – muur' is opgenomen om mogelijk te maken het beoogde hof te kunnen ommuren met een muur van maximaal 2 meter hoog. Voor toegangspoorten geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

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 anterieure overeenkomst 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 ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

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.

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op 16 juli 2019 heeft de provincie Overijssel aangegeven inhoudelijk akkoord te zijn met het bestemmingsplan en dat het plan past in haar ruimtelijk beleid.

9.1.3 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.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend. Wel zijn er ambtshalve een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn beschreven en bijgevoegd bij het vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling

Bijlage 5 Watertoets