

Bestemmingsplan **Het Stien'n hofje**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Het Stien’n hofje”

Plannaam: Het Stien’n hofje
IMRO-code: NL.IMRO.0168.01BP010PH05-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 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**

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	REGIONAAL BELEID	25
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	36
5.7	ECOLOGIE	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	VOOROVERLEG OMGEVING	50
9.4	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		51

BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING.....	52
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	53
BIJLAGE 4	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	54
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Kerkhofweg 209 en Veldkamp 1 in Overdinkel, gemeente Losser. Ter plaatse was in het verleden een aannemersbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning en een eigen werkplaats. In de huidige situatie is er geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten. De woning wordt nog wel bewoond maar een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Een nieuwe passende invulling van de locatie is hiermee gewenst.

De eigenaren van de grond (hierna: initiatiefnemer) zijn voornemens de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De bestaande bedrijfswoning en kantoorruimte blijven behouden en wordt voorzien van een reguliere woonbestemming, waarbij de kantoorruimte wordt gebruikt als kantoor aan huis. De overige gronden worden ook voorzien van een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van negentien nultredenwoningen¹.

De gemeente Losser heeft op 14 januari 2020 middels een principebesluit besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van het perceel.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Overdinkel 2014” van de gemeente Losser. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Kerkhofweg en de Veldkamp, in het zuidoosten van de kern Overdinkel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Losser, sectie K, nummers 4936, 5491, 6303, 6429, 6624, 6625 en 6626. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Overdinkel (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij de bestemmingsplan.



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

¹ Nultredenwoningen zijn woningen waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruijnte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen of waarbij primaire ruimten bereikbaar zijn met een huislift.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Het Stien’n hofje” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP010PH05-0401) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen;
- plantoelichting.

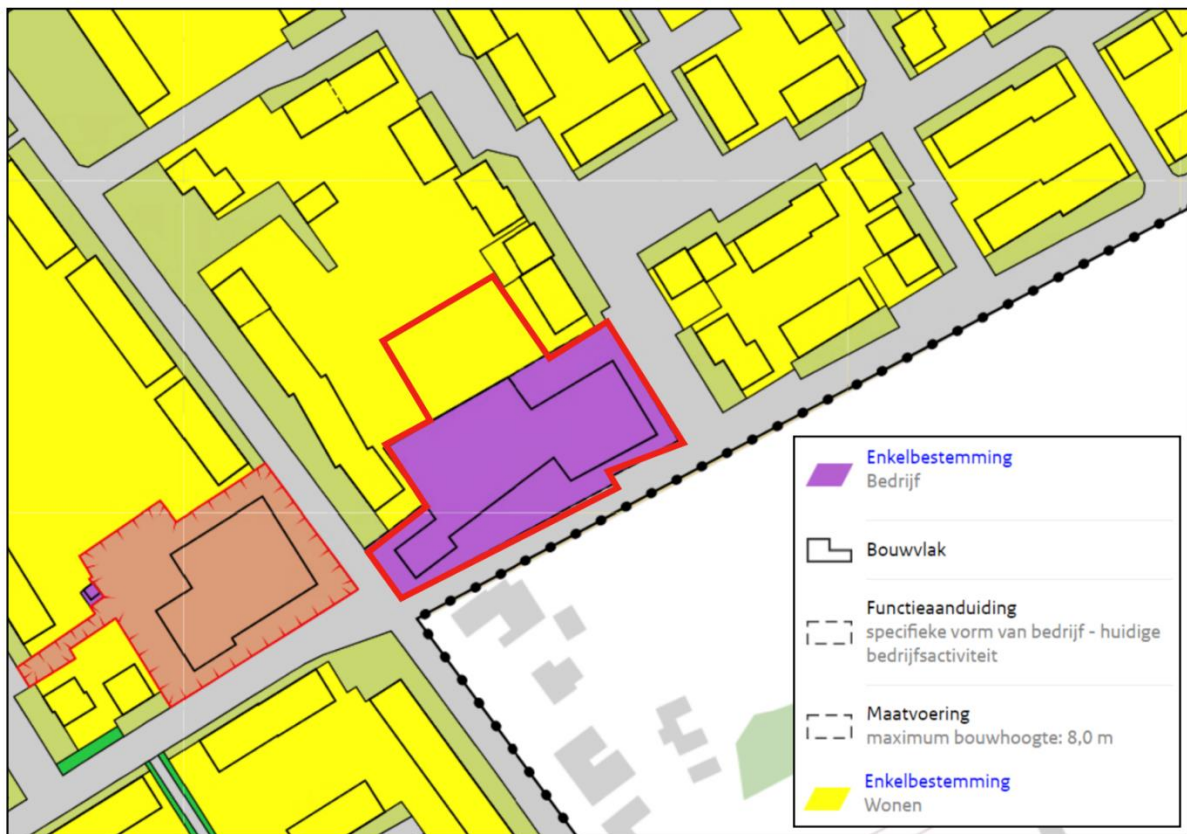
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Overdinkel 2014” van de gemeente Losser. Dit bestemmingsplan is op 21 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna is ook nog het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan standplaatsen gemeente Losser” vastgesteld. Dit laatste bestemmingsplan is voor onderhavig plan niet relevant.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan “Overdinkel 2014”. Met de rode omlijning is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Overdinkel 2014" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming(en)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Overdinkel 2014" de bestemmingen 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huidige bedrijfsactiviteit' en 'Wonen'. Daarnaast is het plangebied ter plaatse van de bedrijfsbestemming voorzien van een bouwvlak en gelden er maatvoeringseisen voor de toegestane bebouwing. Hierna wordt kort ingegaan op de geldende bestemmingen.

Bestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijven bij het bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huidige bedrijfsactiviteit' mede voor een bouw- en aannemersbedrijf met een werkplaats groter dan 1.000 m², en wonen. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals onder meer gebouwen, erven en terreinen en parkeervoorzieningen toegestaan. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en detailhandel zijn expliciet niet toegestaan.

Ter plaatse geldt daarnaast voor het bouwen van gebouwen en een bedrijfswoning een maximale bouwhoogte van acht meter.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor wonen met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen.

Woningen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak. Binnen het plangebied is ter plaatse van de bestemming ‘Wonen’ geen bouwvlak opgenomen.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. Het bouwen en gebruiken van reguliere woningen is niet in overeenstemming met de ter plekke geldende bedrijfs- en woonbestemming. Hiervoor ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels.

De gemeente Losser is bereid de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien en de gronden binnen het plangebied te voorzien van de bestemming ‘Wonen’. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te kunnen maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Veldkamp (1) en de Kerkhofweg (209) aan de zuidoostzijde van de kern Overdinkel. De ruimtelijke functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonpercelen. Direct ten zuidoosten van het plangebied gaat de kern Overdinkel over in het buitengebied van de gemeente Losser.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door naburige woonpercelen. Aan de overige zijden vormen de Veldkamp en de Kerkhofweg de begrenzing.

Binnen de begrenzing van het plangebied is een voormalige bedrijfswoning met bijhorende (bedrijfs)bebouwing, voorzieningen erfverharding en tuinen aanwezig. De bebouwing bestaat naast de bedoelde bedrijfswoning uit een bedrijfsgebouw welke in gebruik is geweest als kantoorruimte. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2
Streetview)

Straatbeeld bekeken vanaf de Veldkamp, zichtbaar zijn de bedrijfswoning en kantoorruimte (Bron: Google

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

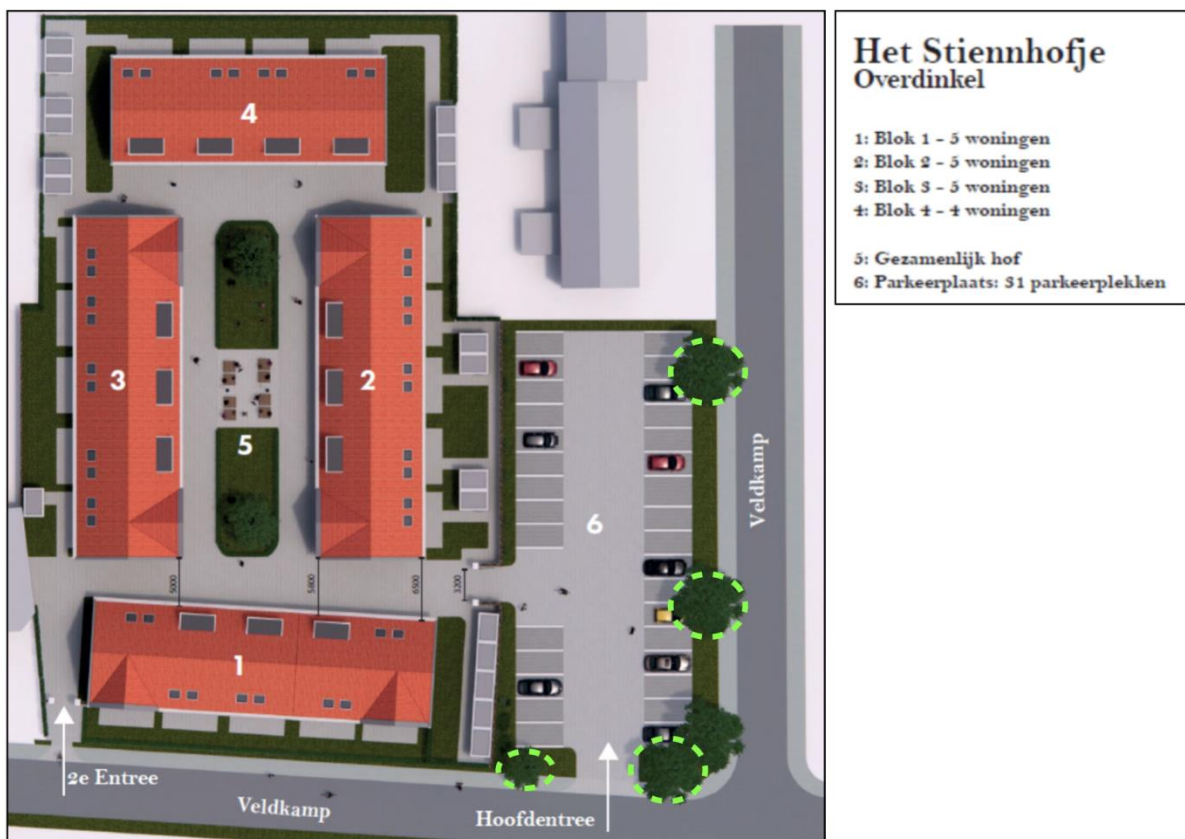
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de aanleiding beschreven is initiatiefnemer voornemens het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de sloop van alle bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande woning en bijbehorende bebouwing (Kerkhofweg 209), en de realisatie van negentien nultredenwoningen (koop) met de bijbehorende voorziening zoals toegangswegen, parkeervoorzieningen en groen.

De woningen worden verdeeld over vier verschillende blokken met ieder vier of vijf aaneengebouwde woningen. Hiermee ontstaat een nieuw 'woonhofje'. Alle woningen zijn voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Aan de oostzijde wordt voorzien in een eigen parkeervoorziening. Hier is tevens de hoofdentree voorzien. Aan de zuidwestzijde wordt nog in een tweede entree voorzien.

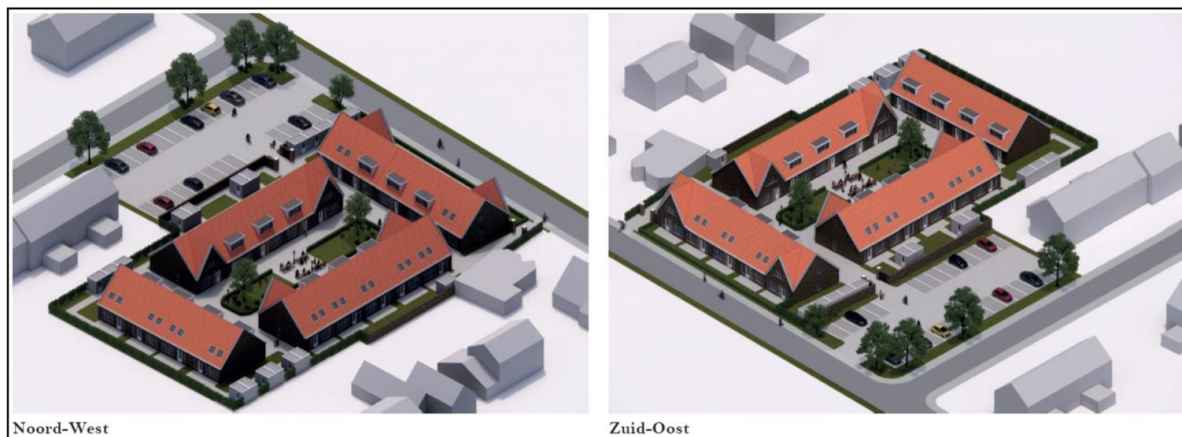
Naast deze nieuwbouw wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning (Kerkhofweg 209) voorzien van een woonbestemming passend bij het huidige feitelijke gebruik. De te behouden kantoorruimte wordt toegevoegd aan dit woonperceel zodat deze kan worden benut als kantoor aan huis. Het maximale oppervlak aan bijgebouwen bij deze woning wordt hiermee gemaximeerd op 100 m². Hiermee wordt een toekomstbestendige invulling van het plangebied gevonden.

In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie weergegeven middels een situatietekening. Afbeelding 3.2 toont enkele impressies van de gewenste situatie.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie plangebied (Bron: Bramer B.V.)

Opgemerkt wordt dat in bovenstaande afbeelding 3.1 middels de lichtgroene onderbroken omlijning enkele bestaande beeldbepalende bomen zijn aangegeven. Zoals zichtbaar op afbeelding 3.1 zijn deze bomen ingepast in het stedenbouwkundig plan en blijven hiermee behouden.



Afbeelding 3.2 Impressies gewenste situatie (Bron: Bramer B.V.)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’ (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Voor het berekenen van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk (CBS Statline)
- Stedelijk gebied: rest bebouwde kom

3.2.3 Parkeerbehoefte

3.2.3.1 Gewenste situatie

In de nieuwe situatie is er sprake van in totaal twintig woningen binnen het plangebied. Daarnaast is sprake van een kantoor aan huis, met een maximale oppervlakte van 100 m². Het betreft de volgende functies:

- 1x ‘Koop, huis, vrijstaand’, met een minimale parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen per woning;
- ‘Kantoor (zonder baliefunctie)’, met een minimale parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- 19x ‘Koop, huis, tussen/hoek’, met een minimale parkeerbehoefte van 1,6 parkeerplaatsen per woning;

De parkeerbehoefte bedraagt in de gewenste situatie dan ook $((1*1,9) + (19*1,6) + (1*2,3))$ 35 parkeerplaatsen.

Zoals zichtbaar op afbeelding 3.1 wordt er ten behoeve van de negentien nieuwe woningen een parkeervoorziening gerealiseerd op eigen terrein in de vorm van 31 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de minimale parkeerbehoefte behorend bij deze negentien woningen.

Het bestaande woonperceel behorend bij de te behouden vrijstaande woning is van voldoende omvang om op eigen terrein te kunnen voorzien in ruimte voor vier parkeerplaatsen.

In de planregels van dit bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Gezien het vorenstaande worden echter geen belemmeringen verwacht.

3.2.4 Verkeersgeneratie

3.2.4.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen het plangebied reeds sprake van functies die een bepaalde verkeersgeneratie met zich meebrengen.

Op basis van de bedoelde CROW publicatie zijn de huidige functies het beste te vergelijken met de functies:

- ‘Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)’, met een minimale verkeersgeneratie van 9,1 verkeersbewegingen per weekdagemaal per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo);
- ‘Koop, huis, vrijstaand’, met een minimale verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Op basis van het geldende bestemmingsplan moeten bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Hiermee is theoretisch gezien sprake van een maximaal bvo van circa 2.500 m². De verkeersgeneratie bedraagt, uitgaande van maximale planologische invulling, in de huidige situatie dan ook afgerond naar boven $((25*9,1) + (1*7,8))$ 236 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

3.2.4.2 Gewenste situatie

In de nieuwe situatie is er sprake van in totaal negentien woningen binnen het plangebied. Daarnaast is sprake van een kantoor aan huis, met een maximale oppervlakte van 100 m². Het betreft de volgende functies:

- 1x ‘Koop, huis, vrijstaand’, met een minimale verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- ‘Kantoor (zonder baliefunctie)’, met een minimale verkeersgeneratie van 7,9 verkeersbewegingen per weekdagemaal per 100 m² bvo;
- 19x ‘Koop, huis, tussen/hoek’, met een minimale verkeersgeneratie van 7 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning;

De verkeersgeneratie bedraagt in de gewenste situatie dan ook afgerond naar boven $((1*7,8) + (1*7,9) + (19*7))$ 149 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hiermee is per saldo sprake van een planologische afname van de verkeersgeneratie.

Zoals zichtbaar op afbeelding 3.1 worden er ten behoeve van de negentien nieuwe woningen twee nieuwe ontsluitingen gerealiseerd die worden aangesloten op de Veldkamp. De hoofdentree bevindt zich aan de zuidoostzijde van het plangebied en sluit direct aan de op nieuwe parkeervoorziening. Hiermee wordt een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingsroute gecreëerd.

Met betrekking tot de bestaande te behouden vrijstaande woning blijft de huidige in- en uitrit op de Veldkamp behouden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de Veldkamp zodanig is ingericht dat deze weg de met deze ontwikkeling gemoeide verkeersgeneratie eenvoudig en veilig kan afwikkelen.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

3.2.5 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien sprake is van een toevoeging van negentien woningen op één woningbouwlocatie waar sprake is van ruimtelijke en functionele samenhang tussen de te realiseren woningen. Het voorgenomen plan wordt hiermee als een 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. De laddertoets dient te worden doorlopen.

Laddertoets

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van negentien nultredenwoningen in de kern Overdinkel. Met de nieuwbouw van dit type woningen wordt voorzien in een actuele lokale en gemeentelijke behoefte. Gezien de omvang en aard van de ontwikkeling, waarbij in beginsel wordt gebouwd voor de lokale behoefte, wordt gesteld dat het ruimtelijk verzorgingsgebied zich in voorliggend geval beperkt tot de gemeente Losser.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Vanuit de gedachte kwalitatief te willen programmeren heeft de gemeente Losser begin 2019 de Stec groep opdracht gegeven een kwalitatieve onderbouwing op te stellen die betrekking heeft op de woonprogrammering in de hele gemeente in onderlinge samenhang. De belangrijkste conclusie uit dit rapport 'Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser' zijn een:

- dalende vraag naar grondgebonden woningen;
- toenemende vraag appartementen/nultredenwoningen;
- te veel grondgebonden woningen bouwen heeft effect op bestaande voorraad (kwetsbaarheid in beeld gebracht in voornoemd onderzoek);
- door vergrijzing, ontgroening en huishoudens-verdunning neemt het aandeel kleine huishoudens fors toe.

Geconcludeerd wordt dat er met de realisatie van negentien nultredenwoningen voor de verkoop wordt voorzien in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve lokale woningbehoefte.

Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en 4.4 waar nader wordt ingegaan op het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een herontwikkel-/inbreidingslocatie die onderdeel uitmaakt van een bestaand bebouwingsgebied, en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. 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.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid en het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.. 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, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

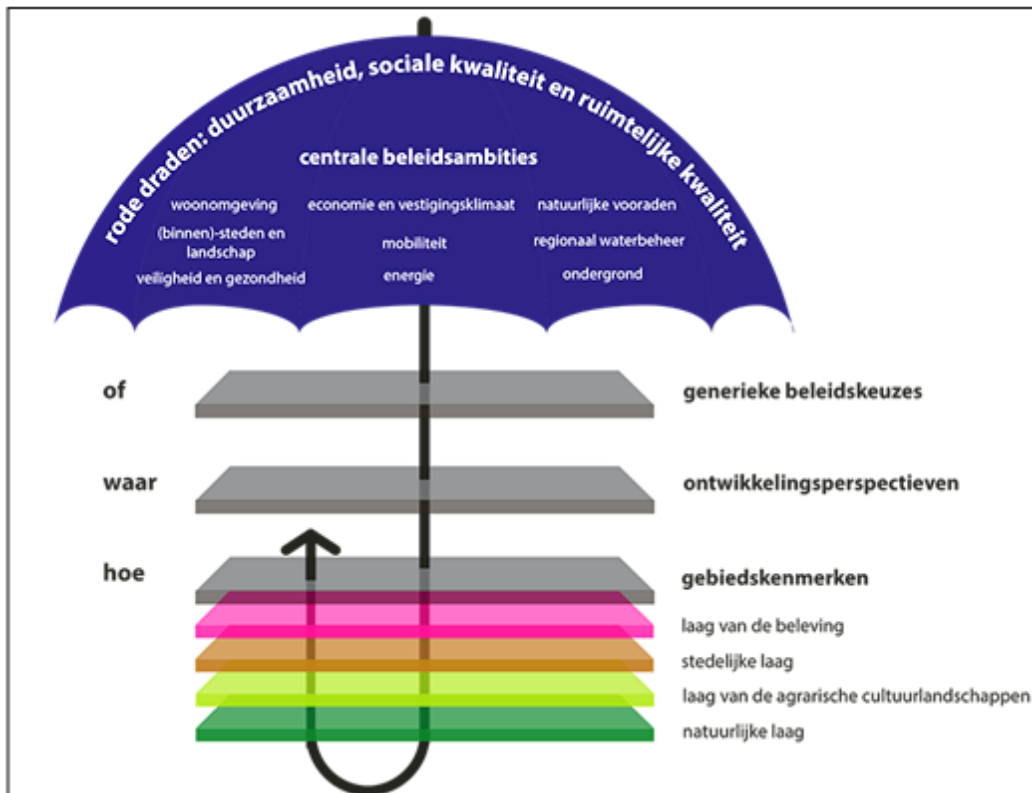
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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” zijn met name artikelen 2.1.2 lid 1 (*Principe van concentratie*), 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), en 2.2.2 leden 1 en 4 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de artikelen.

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte. Het toevoegen van negentien nultredenwoningen past binnen de lokale woningbehoefte en gemeentelijke woningbouwprogrammering op basis waarvan een tekort aan nultredenwoningen is geconstateerd. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1.2 en 4.4.1. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval gaat het om een relatief kleinschalige herontwikkeling in de dorpskern Overdinkel. De planlocatie is momenteel reeds grotendeels bebouwd/verhard en voorzien van een stedelijke bestemming. Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen ‘bestaand bebouwd gebied’. Van extra ruimtebeslag op de ‘groene omgeving’ is dan ook geen sprake. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de locatie zich uitstekend leent voor de gewenste ontwikkeling, omdat het plangebied in een woongebied ligt. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel. 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5: Ruimtelijke kwaliteit

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan de artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de dorpskern van Overdinkel. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing;
- de realisatie van een woonhofje met woningtypen die tegemoetkomen aan de lokale en gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte.
- De inpassing van bestaande beeldbepalende bomen in het stedenbouwkundig plan.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de wijze waarop het plan passend is in relatie tot het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

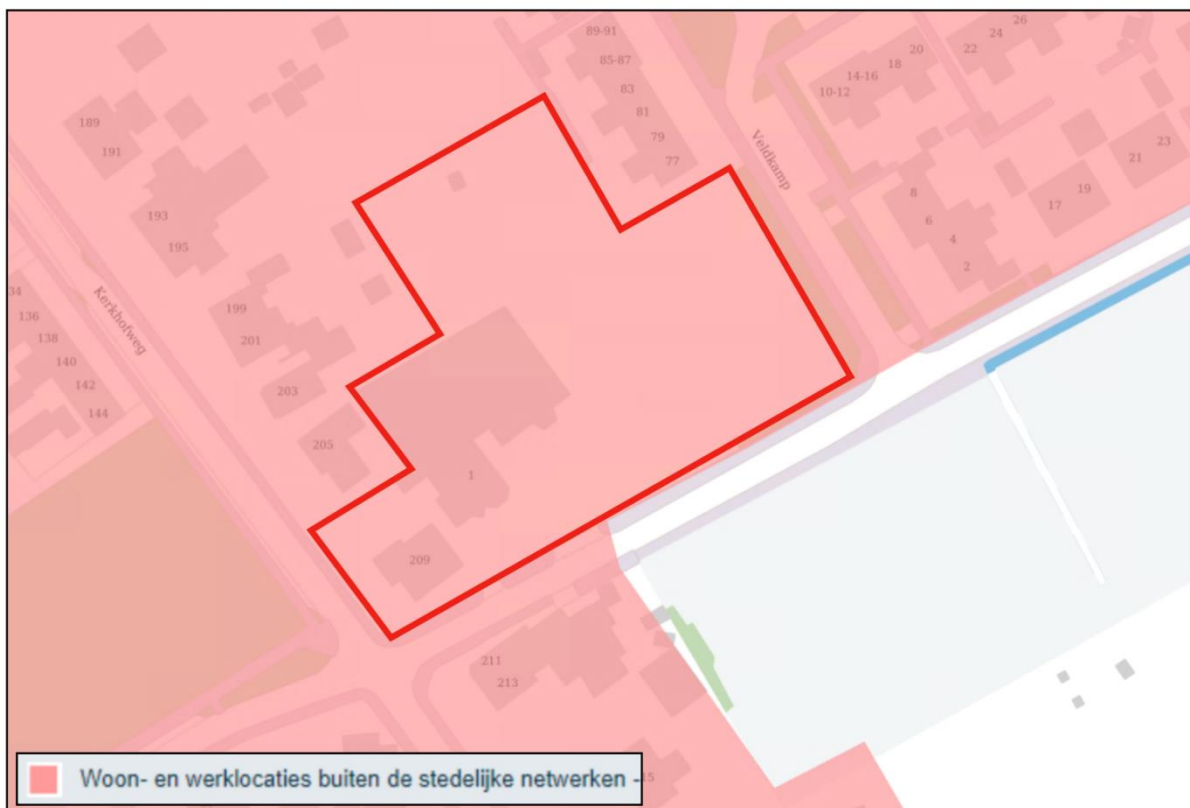
1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen 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.*

Toetsing van het initiatief aan de artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het kader van voorliggend plan worden negentien woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente Losser. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering welke regionaal is afgestemd. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3.1 en 4.4.1, waar nader wordt ingegaan op het regionaal en gemeentelijk woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling hiermee in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode omlijning.



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

“Wonen en werken 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 de “Ontwikkelingsperspectieven”

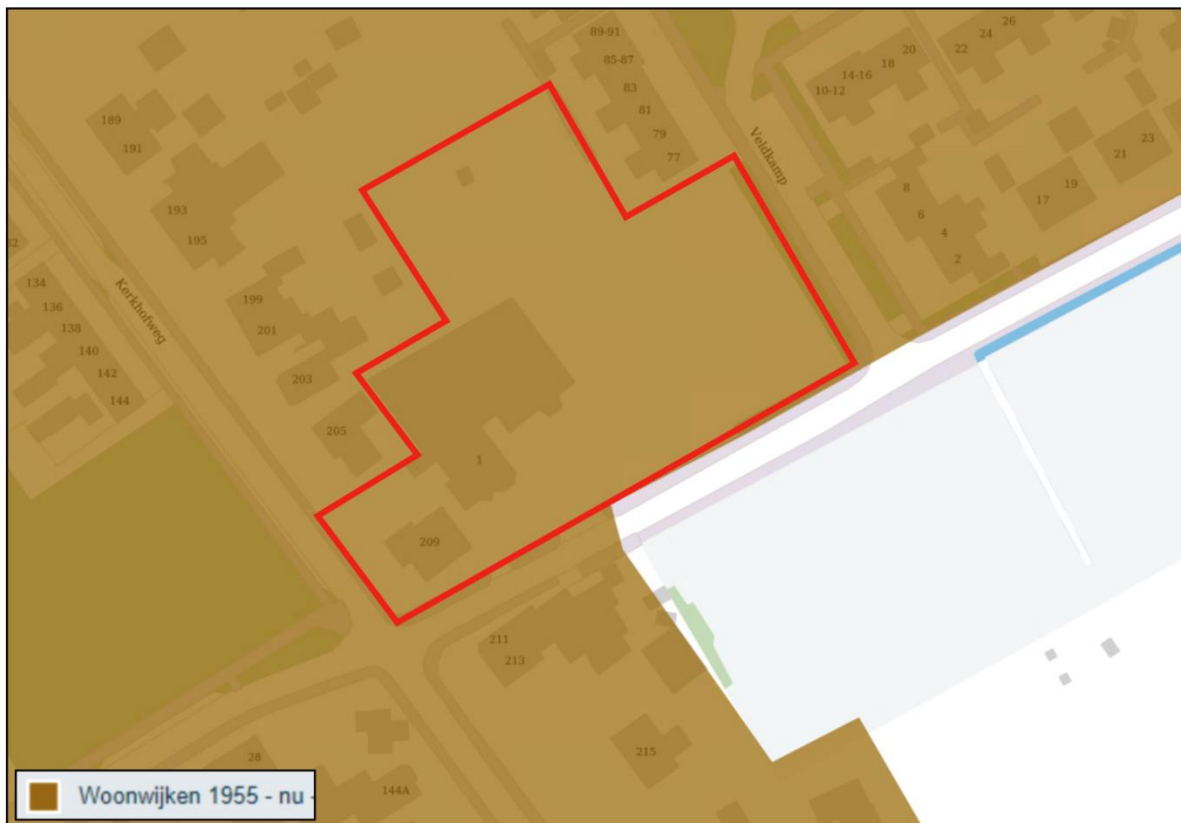
Het realiseren van nieuwe woningen is passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken buiten stedelijke netwerken', aangezien er binnen dit ontwikkelingsperspectief ruimte is voor een mix aan functies waaronder wonen. Van een belemmering voor omliggende functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op diverse omgevings- en milieuaspecten. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

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. Vanuit de ‘Laag van de beleving’ zijn er geen bijzondere kenmerken op het plangebied van toepassing. In verband met de verstedelijking van het plangebied en de directe omgeving zijn de kenmerken vanuit de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig en/of zichtbaar. Dit betekent dat hieronder enkel nader wordt ingegaan op de kenmerken vanuit de ‘Stedelijke laag’.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955-nu’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



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

‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de woongebouwen en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. Door de indeling van het perceel ontstaat een woonhofje waarmee de locatie als onderdeel van de omgeving herkenbaar wordt. De invulling van het plangebied is hiermee in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente

4.3.1.1 Algemeen

De op 25 maart 2021 regionaal vastgestelde Regionale Woonagenda Twente (RWT) legt vast wat de woonafspraken zijn in Twente.

4.3.1.2 Woningvraag gemeente Losser

Uit de RWT blijkt dat de gemeente Losser per 1 januari 2020 een harde plancapaciteit biedt aan 430 woningen. De lokale behoefte voor heel Twente is gebaseerd op de Primos 2020 raming, inclusief een door het Rijk gewenste overprogrammering van 30% om tegemoet te komen aan het landelijk tekort aan woningen de komende tien jaar. Voor Losser betekent dit een lokale behoefte van 663 woningen. In de RWT wordt maximaal ruimte geboden aan het realiseren van inbreidingsplannen die op korte termijn spelen. Dat wil zeggen dat bij inbreidingsplannen met start realisatie binnen vijf jaar geen kwantitatieve kaders gelden. Op kwalitatief gebied dient wel getoetst te worden of het plan en programma aansluiten op de kwalitatieve behoefte, onderbouwd vanuit verschillende kwalitatieve indicatoren en lokaal/regionaal behoefteonderzoek.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonprogrammering Twente

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar een woonhofje met negentien nultredenwoningen. Hiermee wordt bijgedragen aan de in de RWT opgenomen behoefte om in de gemeente Losser 200 doelgroepenafhankelijke² woningen te realiseren. Het realiseren van negentien nultredenwoningen op deze locatie past binnen de afspraken in de RWT.

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 de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is het hierna genoemde beleidsstuk het belangrijkste.

4.4.1 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

4.4.1.1 Algemeen

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

² De RWT omschrijft doelgroepenafhankelijk wonen als: Doelgroepenafhankelijke woningen (dgo) zijn woningen waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruijnte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen (nultredenwoningen) of waarbij alle primaire ruimten bereikbaar zijn met een huislift (géén traplift) en de kapconstructie ruimte biedt voor het realiseren van extra slaapruijnte.

4.4.1.2 Visie en ambities

De Visie op Losser als woongemeente is samen te vatten als:

- a. Losser is een aantrekkelijk woongebied in een uitgestrekte, prachtige, groene omgeving.
- b. De 5 kernen Losser, Beuningen, de Lutte, Overdinkel en Glane hebben alle hun eigen identiteit, maar delen het aangename, dorpse woonklimaat.
- c. De gemeente Losser heeft aantrekkingskracht door de gunstige ligging aan de snelweg A1 en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen korte afstand.
- d. Dat woonklimaat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en het sociaal op elkaar betrokken zijn (naoberschap). Daarbij is de grens met onze Oosterburen sociaal en economisch niet of nauwelijks aanwezig. Er zijn van oudsher goede contacten over en weer.
- e. Onze gemeente is aantrekkelijk als ankerplaats voor oud en jong. Je verhuist niet zo snel naar elders, als je hier geboren en getogen bent.
- f. Onze aantrekkingskracht overschrijdt de gemeentegrenzen. Zowel in (de grotere plaatsen in) Twente als (ver) daarbuiten worden in toenemende mate de kwaliteiten van onze gemeente gezien en zoekt men bij ons naar woongelegenheid.
- g. Wonen gaat verder dan het hebben van een woning:
- h. De aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen draagt belangrijk bij aan de kwaliteit van ons woonklimaat, ook al zijn we ons ervan bewust dat sommige voorzieningen onder druk staan.
- i. Het accent op het aangename woonklimaat mag niet de indruk wekken van stilstand en gebrek aan dynamiek:
- j. Er is volop ruimte voor passend ondernemen in onze gemeente, met name in de agrarische en de toeristische sector;
- k. Wat mooi en aangenaam is vraagt ook om onderhoud en waar nodig vernieuwing.
- l. Ook deze dynamiek draagt bij aan de attractiviteit van onze gemeente.

De visie op Losser als woongemeente bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het woonbeleid van de gemeente Losser.

- 1. Wij willen de woonfunctie in alle kernen handhaven en waar nodig versterken.
- 2. Dat betekent zowel aandacht voor onderhoud en vernieuwing als – waar dat aan de orde is – uitbreiding van de woonfunctie.
- 3. Ons beleid is gebaseerd op twee fundamenten:
 - a. De woningbehoefte
 - b. Inzetten van het wonen als vliegwiel voor de vitaliteit en de leefbaarheid
- 3. We houden in ons beleid uiteraard rekening met de (verwachte) bevolkingsontwikkeling, die – zoals overall in ons land – een toenemende vergrijzing laat zien. Wij gaan echter a priori niet mee in het vooruitzicht van krimp. Die is al veel langer voorspeld, terwijl de prognoses a.h.w. telkens in de tijd opschuiven. Stilzitten is dus geen optie.
- 4. Met ons beleid willen we een bijdrage leveren aan de opgave zoals die in de Twentse Woonagenda is geformuleerd.
- 5. Primair zetten wij ons in voor de woningbehoefte van onze “eigen”, sociaal en economisch aan onze gemeente gebonden inwoners; en wel voor alle leeftijds- of inkomensgroepen.

6. Indien dat zonder verdringing kan, willen we ook ruimte bieden aan vestigers. We denken daarbij met name aan (jonge en aanstaande) gezinnen en mensen die terug willen keren naar hun “wortels”. Dit kan de bevolkingssamenstelling in onze kernen positief beïnvloeden, de basis voor voorzieningen versterken en daarmee de vitaliteit helpen vergroten. We gaan ervan uit dat deze vestigers zich ook nestelen in de sociale structuren in onze gemeente.
7. We willen primair sturen op de kwalitatieve behoefte. Iedere woning moet raak zijn. De woningmarkt vraagt grote flexibiliteit en we willen snel in kunnen spelen op de wijzigingen die zich kunnen voordoen. We houden de kwantitatieve prognose in de gaten en sturen door monitoring tijdig bij.
8. De betaalbaarheid van het wonen is voor ons een belangrijk thema. Waar het de sociale huur betreft, vormt het overleg met Domijn het kader. In het koopsegment zetten wij in op de beschikbare instrumenten, die het vooral voor starters mogelijk moeten maken een eigen woning te verkrijgen en op instrumenten om de starterswoningen ook betaalbaar te houden.
9. Het beschikbaar krijgen van de kwalitatief noodzakelijke woningen kan niet alleen een zaak van nieuwbouw zijn. Ook het bevorderen van doorstroming, al of niet door nieuwbouw, is een kernpunt van ons beleid. Daarbij zijn we ervan bewust dat met name de verhuisgeneigdheid van senioren beperkt is. Velen zijn nog vitaal, gebonden aan de sociale structuur en wonen voordelig (relatief lage huur of afgeloste hypotheek). We zetten in om een vervolgstap in de wooncarrière te bevorderen mede vanwege de te verwachten zorgvraag en het tekort aan zorgpersoneel te kunnen opvangen.
10. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van onze gemeente. Op het gebied van het wonen betreft dat vooral de energiezuinigheid van de woningen, duurzame energievoorziening, (circulair) materiaalgebruik bij nieuwbouw en renovatie en natuurlijk inbreiding boven uitbreiding. Wat dit laatste betreft zijn we ons ervan bewust dat in kleine dorpen het verschil tussen inbreiding en uitbreiding niet altijd even duidelijk is.
11. Een aangename en veilige woon- en leefomgeving is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid. We omarmen mede daarom sloop en vervangende nieuwbouw van woningen in verouderde, niet meer functionele woonmilieus.
12. Wij staan op het standpunt dat initiatieven van inwoners voor passende woningbouw beloond moeten worden. In het bijzonder denken we daarbij aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.
13. Aansluitend bij hetgeen in de Twentse Woonagenda is verwoord, staan wij open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. Wij denken daarbij bijvoorbeeld aan geclusterd wonen voor ouderen, eventueel ook samen met jongeren.
14. Tenslotte achten wij (tijdig en periodiek) overleg met onze stakeholders van wezenlijk belang (inwoners, regio-gemeenten, provincie, corporatie, zorgpartijen, ontwikkelaars). De uitvoering van het woonbeleid is immers in grote mate van hen afhankelijk.

4.4.1.3 Richtgetallen nieuwbouw 2021 - 2031

In de periode 2021 – 2031 zullen in de gemeente Losser gemiddeld zo’n 65 tot 70 woningen per jaar moeten worden toegevoegd. Op grond van de beschikbare woningbehoefte-onderzoeken zijn de woningsegmenten en doelgroepen als volgt verdeeld:

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo of app.	Starters en senioren	15%	100
Middenhuur < ca. € 1.000	Senioren	15%	100
Koop dgo of app.	Starters en senioren	20%	135
Koop rij circa < € 250.000	Starters	10%	65

Tweekappers < NHG ³	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665

Tabel 4.1 Gemeente Losser, Indicatief nieuwbouwprogramma 2021-2031 (Bron: Gemeente Losser)

Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van negentien dgo woningen in de koopsfeer. Hiermee wordt een deel van de benodigde 135 woningen gerealiseerd.

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

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van negentien nultredenwoningen op een inbreidingslocatie. Hiermee wordt een bijgedragen geleverd aan het geconstateerde tekort aan nultredenwoningen binnen de gemeente Losser.

4.4.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

³ NHG: Nationale Hypotheekgarantie; maximale koopprijs 2021 € 325.000

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, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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 nieuwe woningen binnen het plangebied worden op basis van de Wgh aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Toetsing aan de Wgh is hiermee noodzakelijk.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In de directe nabijheid van het plangebied liggen meerdere wegen. Het betreft wegen die onderdeel uitmaken van een 30 km/uur zone. Deze wegen beschikken niet over een wettelijke geluidszone waarmee toetsing aan de Wgh voor deze wegen formeel niet noodzakelijk is. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De 30 km/uur wegen die rondom het plangebied liggen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens, waarbij sprake is van een geringe verkeersintensiteit. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. Gelet op het vorenstaande wordt ten aanzien van de 30 km/uur

wegen gesteld dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de beoogde woningen lager ligt dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De overige wegen welke geen onderdeel uitmaken van de 30 km/uur zone liggen in alle gevallen buiten de voor deze wegen geldende geluidszone. Verwacht wordt dat ter plaatse van de nieuwe woningen in alle gevallen kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt in voorliggend geval niet noodzakelijk geacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen de wettelijke geluidszone van spoorwegen. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

5.1.2.3 Industrielawaai

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 industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan heeft Kruse Milieu BV in 2020 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies kort weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

5.2.2.1 Onderzoeksresultaten

Ter plaatse van het plangebied zijn enkele verontreinigingen aangetoond, waaronder een asbesthoudende puinlaag op het maaiveld. In de puinhoudende bovengrond is over het algemeen geen asbest aangetoond. In de puinhoudende bovengrond (0,3-0,6 m-mv) uit inspectiegat 15 is echter een sterk verhoogd asbestgehalte aangetoond.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw dient nader asbest onderzoek te worden verricht conform NEN 5707 om de ernst, omvang en eventuele sanerende maatregelen te bepalen.

Wanneer de asbesthoudende puinlaag op het maaiveld wordt gesaneerd bestaat er geen bezwaar tegen het plan, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit wordt na sanering van de puinlaag op het maaiveld als passend bij het beoogde gebruik gezien. Nader asbestonderzoek en sanering van de bedoelde puinlaag is in de planregels van dit bestemmingsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

Toekomstig grondverzet (op of van de locatie) dient te worden gemeld via het meldpunt Bodemkwaliteit. De gemeente Losser heeft op 7 juli 2020 de Bodembeheernota en Bodemkwaliteitskaart Twente en de aanvulling m.b.t. PFAS vastgesteld. Overtollige grond kan mogelijk worden afgevoerd op basis van de bbodemkwaliteitskaart. Zo niet, dan dient de grond aanvullend te worden onderzocht op PFAS.

Het aspect bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsperceel ten behoeve van de realisatie van negentien nultredenwoningen. Een project met een dergelijke (relatief kleine) omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voorziet in het toevoegen van een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het 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).

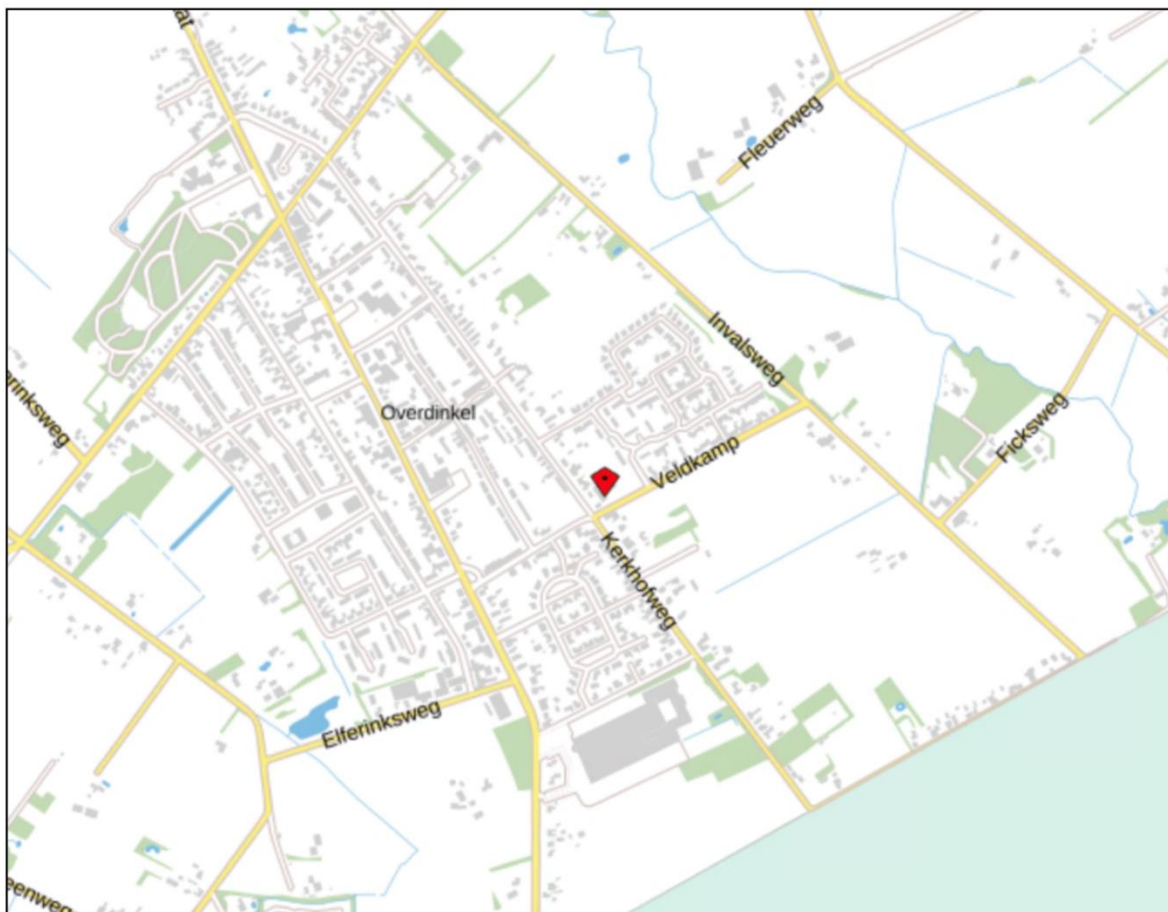
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 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 (rode marker) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

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 ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding

bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving bijna uitsluitend woonpercelen aanwezig zijn, en hiermee geen sprake is van een sterke mate van functiemenging.

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 milieugevoelige objecten/functies 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 of ontwikkelingsmogelijkheden door nieuwe milieugevoelige objecten/functies.

In voorliggend geval is er met de toevoeging van negentien woningen aan de woningvoorraad tevens sprake van de realisatie van negentien milieugevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies.

Op circa 45 meter afstand ten westen van het plangebied bevindt zich momenteel een onbebouwd perceel dat groen is ingericht. Hoewel ter plaatse in de huidige situatie geen milieubelastende functie aanwezig is staat het geldende bestemmingsplan “Overdinkel 2014” ter plaatse maatschappelijke functies toe. Op basis van de omvang en ligging van het betreffende perceel wordt gesteld dat er zich ter plaatse logischerwijs slechts maatschappelijke functies kunnen vestigen met een maximale milieucategorie 2. Hierbij moet (worst-case) worden gedacht aan functies zoals kerkgebouwen, buurt- en clubhuizen, kinderopvang etc. Binnen het gebiedstype ‘rustige woonwijk’ geldt voor milieucategorie 2 functies een grootste richtafstand van 30 meter (meestal voor het aspect ‘geluid’). Aan deze richtafstand wordt in dit geval voldaan waarmee geen sprake is van een belemmering.

Daarnaast bevindt zich op ruim 120 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied een begraafplaats aan de kerkhofweg. Een dergelijke functie kent op basis van de bedoelde VNG-uitgave een milieucategorie 1, met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Ook aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Overige milieubelastende functies in de directe omgeving bevinden zich op dusdanig grote afstand van het plangebied dat nadere toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Omliggende bedrijven worden niet meer belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden dan waar in de bestaande situatie al sprake van is. In dit kader zijn in alle gevallen reeds bestaande en dichterbij gelegen woningen maatgevend.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht. Binnen een concentratiegebied gelden voor binnen en buiten de bebouwde kom respectievelijk 3 en 14 odour units per kubieke meter lucht als maximum.

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Algemeen

Met dit plan worden negentien geurgevoelige objecten, namelijk negentien woningen, mogelijk gemaakt. Het bevoegd gezag moet in de ruimtelijke ordening rekening houden met de geurwetgeving vanwege de zogenaamde ‘omgekeerde werking’. Dit betekent dat zowel de belangen van het geurgevoelig object (woning) als de belangen van de veehouderij en derden moeten worden afgewogen:

- Is er geen sprake van onevenredige aantasting van belangen van derden (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd (geurgevoelig object)?

5.6.2.2 Normering gemeente Losser

De gemeente Losser ligt in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Meststoffenwet. Gemeente Losser heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een geurverordening vast te stellen. Dit betekent dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Losser de wettelijke normen uit de Wgv onverkort van toepassing zijn.

5.6.2.3 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een paardenfokkerij aan de Invalsweg 17. Gelet op de ligging in stedelijk gebied geldt op grond van de Wgv een vaste afstand van 100 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. De afstand tussen de

meest dichtbijgelegen nieuwe woonbestemming en het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste richtafstand op basis van de Wgv en wordt dan ook gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geurhinder afkomstig van veehouderijen.

Daarnaast worden agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden aangezien reeds bestaande dichterbij gelegen woningen in dit kader maatgevend zijn.

5.6.3 Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, tevens worden omliggende (agrarische) bedrijven niet (verder) in hun ontwikkelmogelijkheden belemmerd dan waar reeds sprake van is.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

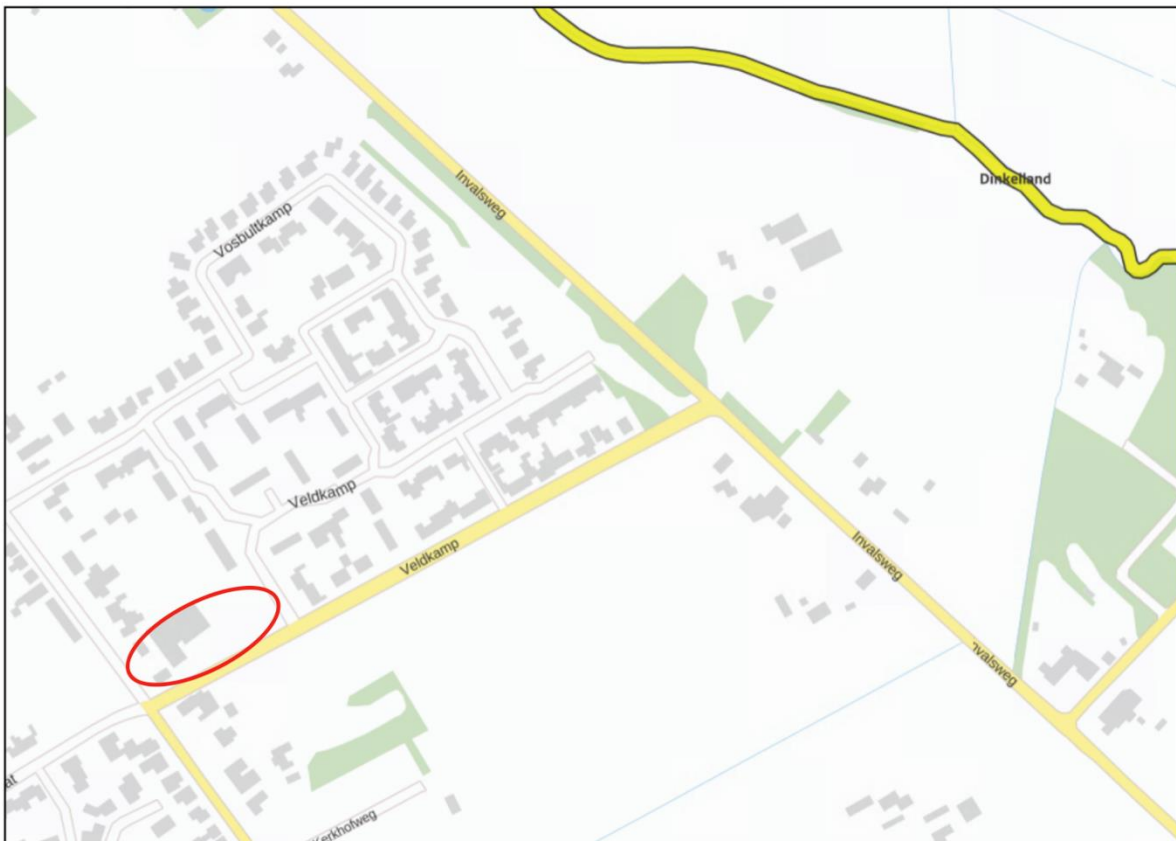
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Zoals waarneembaar in afbeelding 5.2 is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Dinkelland’ gelegen op een afstand van circa 450 meter ten noordoosten van het plangebied (rode omlijning).



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 (Bron: AERIUS Calculator 2019A)

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

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

5.7.2.2 *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 ruim 300 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *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.

5.7.3.2 *Situatie plangebied*

In het kader van voorliggend plan heeft natuurbank Overijssel in 2020 ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige van de in het plangebied foeragerende beschermde dieren af. Deze aantasting leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt, rekening houdend met bescherming van bezette vogelnesten, geen belemmering voor voorliggend plan en de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Losser heeft de archeologische verwachtingskaart middels archeologische dubbelbestemmingen doorvertaald in haar bestemmingplannen. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Overdinkel 2014” geldt ter plaatse van het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van de archeologische verwachtingskaart wordt aangenomen dat de gronden binnen de kern Overdinkel vanwege verstedelijking reeds dusdanig verstoord zijn dat ter plaatse geen archeologische waarden meer worden verwacht. Een archeologische onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggend plan. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.8.3 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.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een ruimtelijk besluit 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.

5.9.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

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. m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval wordt de oppervlakte van 100 hectare niet overschreden en is geen sprake van een ontwikkeling dat een aaneengesloten gebied betreft waarbij meer dan 2.000 woningen worden gerealiseerd. Van een directe m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. In bijlage 4 bij deze toelichting is de bij dit plan behorende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen. De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

5.9.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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 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 het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 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 het:

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit een bebouwd bedrijfsperceel met een diepe onbebouwd achtererf. Daarnaast maakt het woonperceel aan de Kerkhofweg 209 onderdeel uit van het plangebied. Het totale oppervlak aan bebouwing/verharding bedraagt in de huidige situatie circa 3.250 m².

De bestaande bedrijfsgebouwen, exclusief de kantoorruimte, worden in het kader van dit plan gesloopt. Overtollige erfverharding wordt hierbij gesaneerd.

In de nieuwe situatie worden er binnen het plangebied negentien woningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen zoals toegangswegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd (zie ook afbeelding 3.1). Het totale oppervlak aan bebouwing/verharding bedraagt in de nieuwe situatie circa 4.500 m². Hiermee is sprake van een toename aan verharding van circa 1.250 m².

Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak dient er te worden voorzien in een of meerdere waterbergende voorzieningen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de toepassing van infiltratiekratten/lavakoffers ter plaatse van het binnenterrein (hofje) en de parkeerplaatsen. Omdat in deze fase nog niet exact bekend is op welke wijze hier invulling aan zal worden gegeven is in de planregels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting waarborgt dat wordt voorzien in voldoende waterbergende capaciteit.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen zal worden aangesloten op bestaande rioleringssysteem ter plaatse en afgevoerd naar de dichtstbijzijnde RWZI. In verband met het herbestemmen van het bedrijfsperceel is vanuit planologisch/feitelijk oogpunt (mogelijk) sprake van een afname van het aantal vervuileenheden.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd. Bij de verdere planuitwerking zal worden bepaald in welke vorm hierin wordt voorzien. Zoals eerder aangegeven kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van infiltratiekragen/lavakoffers ter plaatse van het binnenterrein (hofje) en de parkeerplaatsen. De realisatie van voldoende waterbergende capaciteit is in dit bestemmingsplan gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

6.2.3.4 Oppervlakte

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

6.2.4 Reactie waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Op 1 maart 2021 heeft het waterschap gereageerd.

In aanvulling op bovenstaande waterparagraaf merkt het waterschap onder andere het volgende op:

“In het plan staat beschreven dat er mogelijk hemelwater wordt geborgen in ondergrondse voorzieningen. Voor de benodigde hoeveelheid berging sluit het waterschap aan bij het beleid van de gemeente Losser: voor bestaand verhard oppervlak 20 mm en voor nieuw verhard oppervlak 80 mm. In die laatste norm zit ook de klimaatontwikkeling verwerkt. De bergingsopgave is als volgt te berekenen:

- *Bestaand oppervlak = >bestaand verhard oppervlak< m² x 20 mm = m³ bergingseis*
- *Extra nieuw oppervlak = >nieuw verhard oppervlak< m² x 80 mm = m³ bergingseis*
- *Totaal: m³ bergingseis.*

Technisch is het misschien mogelijk om die hoeveelheid ondergronds te kunnen bergen. Dit vergt een behoorlijke investering en ook toekomstig onderhoud. Het is wellicht efficiënter om direct aan de overzijde van de Veldkamp, in het open terrein, waterberging te creëren. Dat kan bijvoorbeeld door een deel (hoek of rand) van het weiland te verlagen of de bestaande leggerwatergang over een bepaalde lengte te verbreden en voorzien van een knijpstuw. Dergelijke (externe) maatregelen zijn dan onderdeel van het plan en dienen door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd. Het waterschap gaat ervan uit dat in de nieuwe situatie het hemelwater wordt geloosd op de nabij gelegen leggerwatergang en niet meer op het gemengde rioolstelsel.”

Op basis van bovenstaande reactie van het waterschap is in de planregels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de realisatie van een of meerdere waterbergende voorzieningen met voldoende bergingscapaciteit conform bovenstaande berekening.

6.2.5 Conclusie

Met inachtneming van de adviezen van het waterschap Vechtstromen, deels gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels, vormt het aspect ‘water’ geen belemmering voor voorliggend plan.

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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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 op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel staan regels beschreven omtrent bestaande afwijkende maatvoeringen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt weergegeven op welke wijze en op welke onderdelen het bevoegd gezag het bestemmingsplan kan wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake aanvullende parkeerregels.

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.

“Verkeer-Verblijfsgebied” (Artikel 3)

De voor ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen, straten en paden en parkeervoorzieningen, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op

bestemmingsverkeer. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen, en groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

Deze bestemming is toegekend aan de gronden aan de oostzijde van het plangebied, daar waar de hoofdentree en de parkeervoorziening is voorzien.

“Wonen” (Artikel 4)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen.

Deze bestemming is toegekend ter plaatse van het nieuwe woonhofje en het bestaande woonperceel behorend tot de voormalige bedrijfswoning aan de kerkhofweg 209.

Ten behoeve van voorliggend plan zijn binnen deze bestemming een aantal maatwerkregelingen opgenomen.

In de eerste plaatse is voor de nieuwe woongebouwen een afwijkende minimale goothoogte van 2,5 meter opgenomen, conform het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is, mede ten behoeve van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de locatie van de vrijstaande bergingen vastgelegd middels enkele aanduidingvlakken. Het is in voorliggend geval ongewenst om andere vrijstaande bijgebouwen toe te staan.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De voorwaardelijke verplichting is opgenomen ten behoeve van de realisatie en instandhouding van een waterbergende voorzieningen met voldoende waterbergende capaciteit, een en ander conform de reactie van het waterschap (zie paragraaf 6.2.4.).

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op 26 april heeft de provincie ingestemd met de Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser, waarin de realisatie van dit bestemmingsplan is opgenomen.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Het waterschap Vechtstromen heeft met inachtneming van haar advies zoals opgenomen in paragraaf 6.2.4 geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft omwonenden in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling.

9.3 Vooroverleg omgeving

Initiatiefnemer heeft de buurt op de hoogte gesteld van de voorgenomen sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van nieuwbouw.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 Watertoetsresultaat