

## **Plandeel: Toelichting**

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	5
<b>2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE</b>	<b>6</b>
2.1 Historie Losser	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.3 Functionele en bebouwde structuur	8
<b>3. BELEID</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>20</b>
4.1 Milieuzonering	20
4.2 Geluid	20
4.3 Bodem	21
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Water	24
4.7 Erfgoed en archeologie	25
4.8 Ecologie	27
4.9 Besluit milieueffectrapportage	28
4.10 Verkeer en parkeren	29
<b>5. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE</b>	<b>30</b>
5.1 Opzet van het plan	30
5.2 Wijze van bestemmen	31
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>33</b>
<b>7. PROCEDURE</b>	<b>35</b>
7.1 Vooroverleg	35
7.2 Inspraak	35
7.3 Vaststellingsprocedure	35
7.4 Beroep	35

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Voor het centrum van Losser gelden twee bestemmingsplannen. Te weten het bestemmingsplan “Centrum Losser 2007” welke is vastgesteld op 22 april 2008 en “Het Zijland 2006”, zoals vastgesteld op 27 maart 2007. Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels ouder dan 10 jaar.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de actualisatie van beide bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan zijn de plangebieden van de twee vigerende bestemmingsplannen samengevoegd en teruggebracht tot één bestemmingsplan. In dit samengevoegde bestemmingsplan blijft het bestaande bestemmingsbeleid behouden.

Grootschalige ontwikkelingen worden ook nu niet toegestaan. Voorliggend plan betreft dus in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie opnieuw wordt vastgelegd. Er zullen een paar kleine wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de huidige vigerende situatie. Deze wijzigingen komen voort uit de inventarisatie die heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan. Uit dit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat bij een aantal percelen de bouwhoogte in de feitelijke situatie iets hoger is dan in de vigerende situatie. Het verschil is echter dermate klein, dat ervoor is gekozen om deze afwijking op te nemen in het voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast zijn er wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van veranderende wet- en regelgeving en is aansluiting gezocht bij de regelgeving van het bestemmingsplan “Losser dorp”. In de vigerende bestemmingsplannen, welke met dit plan herzien worden, is bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, waarin voor de regels bepaalde standaarden zijn opgenomen.

In voorliggende toelichting wordt aangetoond dat het bestemmingsplan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

## 1.2 Ligging plangebied

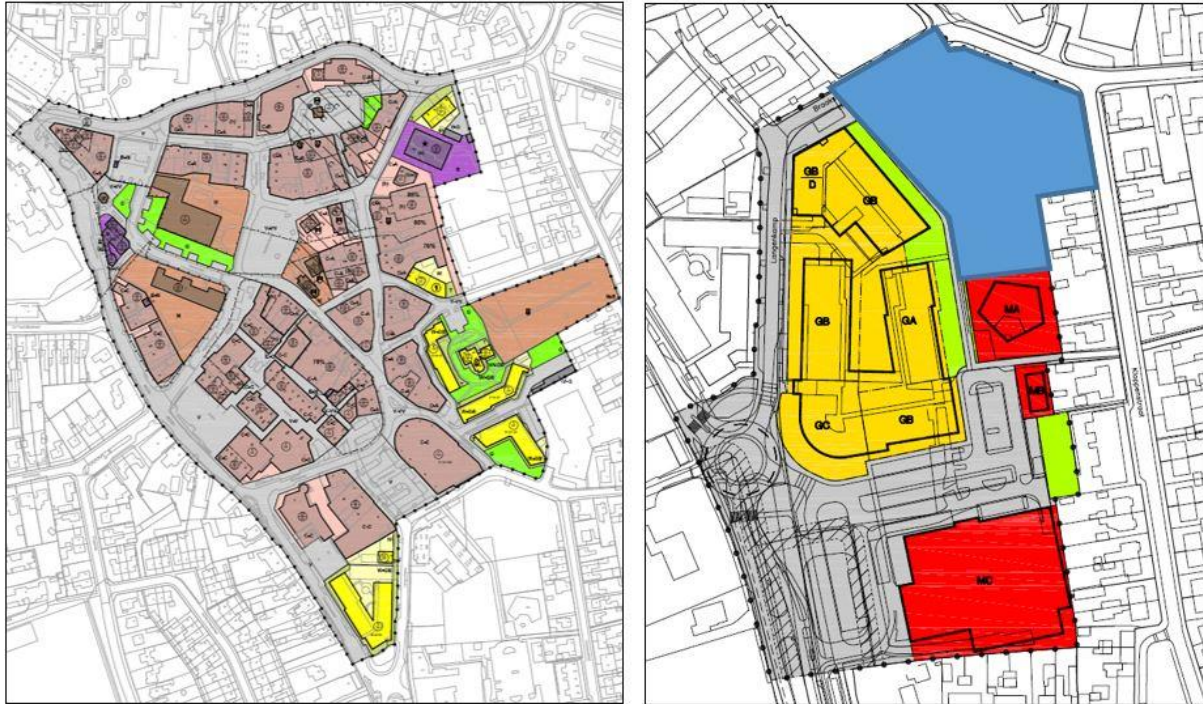
Het plangebied wordt begrensd door de Gronausestraat, de Bernhard Leurinkstraat, de achterzijde van de woningen aan de Scholtinkstraat, het kindercentrum Meester Snel, de bedrijvigheid aan de Braakstraat 14-22 en de achterzijde van de woningen aan de Kloppenstraat en Oranjestraat. Op afbeelding 1.1 wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven (zie ook 2.2). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit de bestemmingsplannen "Centrum Losser 2007", zoals vastgesteld op 22 april 2008 en "Het Zijland 2006" zoals vastgesteld op 27 maart 2007. In deze bestemmingsplannen zijn de diverse bestemmingen in het centrumgebied vastgelegd, waarbij met name de bestemming 'Centrum' overheerst in het bestemmingsplan "Centrum Losser 2007". Het bestemmingsplan "Het Zijland 2006" heeft met name de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'. Afbeelding 1.2 geeft de verbeeldingen van beide bestemmingsplannen weer, daarop zijn de diverse bestemmingen te zien. Ter plaatse van het blauw gearceerde vlak op deze afbeelding is recent een bestemmingsplan opgesteld. Dat bestemmingsplan is nog actueel. Dat deel wordt daarom niet meegenomen in voorliggend plan.



Afbeelding 1.2: Vigerende bestemmingsplannen, links "Centrum Losser 2007" en rechts "Het Zijland 2006" (bron: gemeente Losser)

De centrumregelingen, zoals nu opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen (met onderverdeling in Centrum A, Centrum B en Centrum C) worden in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Voor de overige regelingen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regelingen uit het bestemmingsplan "Losser dorp".

Gewijzigde wet- en regelgeving kunnen verplichten tot een aanpassing van de wijze van bestemmen en bestemmingen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de regels. Inhoudelijk hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden.

## 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Losser centrum 2019' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0168.01BP020-0301);
- regels;

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van verbeelding en planregels.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of voorliggend plan in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat voorliggend plan ruimtelijk verantwoord is. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op het (voor)overleg, inspraak en de procedure.

## 2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

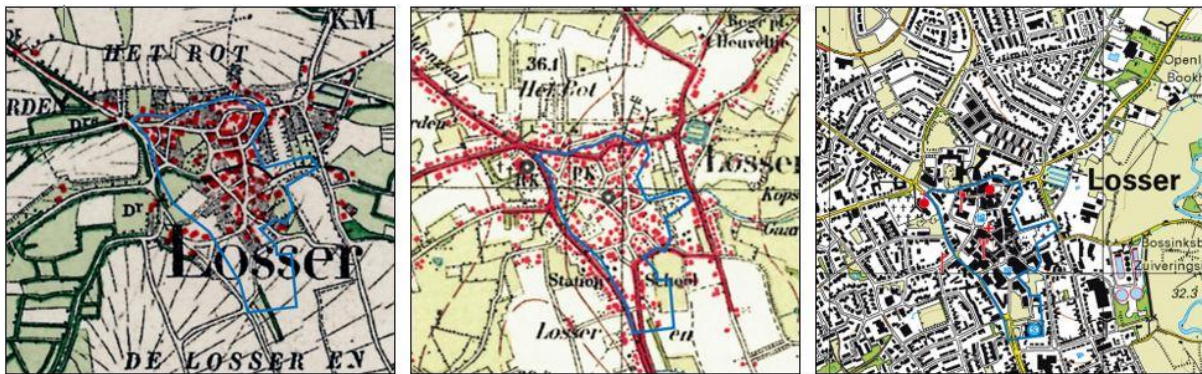
### 2.1 Historie Losser

In de 9<sup>e</sup> eeuw wordt in bronnen al gesproken over de kern Losser. De kern bestaat dan uit enkele boerenerven die samen een esnederzetting vormen. Waarschijnlijk is in de 12e eeuw rond de Brinkstraat (de vroegere brink) een kleine nederzetting van handwerklieden ontstaan. In 1665 werd het centrum van Losser door een grote brand getroffen. Tussen de 40 en 50 gebouwen brandden af, waaronder de kerk en haar toren. Dit verklaart waarom er nauwelijks gebouwen van voor 1665 in het huidige centrum te vinden zijn.

In de 18<sup>e</sup> eeuw bestond de kern Losser uit een 'voordorp' en een 'achterdorp', deze werden gescheiden door de dorpsbeek (arm van de Dinkel). In de 19<sup>e</sup> eeuw wordt gesproken over een esnederzetting bestaande uit enkele boerenerven. In circa 1832 was een meerderheid van de bevolking in de dorpskern actief in de landbouw. Hoewel dit gedeelte van Twente naast de landbouw ook bekend stond om haar textielnijverheid, komen slechts enkele wevers uit onderzoek naar voren. Dit hoeft niet te betekenen dat deze nijverheid niet (meer) bedreven werd in Losser. Waarschijnlijk stond alleen het beroep van de hoofdbewoner beschreven.

Mede door de opkomst van de textielindustrie in Gronau en door het aanleggen van een tramverbinding ontwikkelde Losser zich tot een typisch forensendorp. De Gronausestraat heeft dan ook van oudsher een belangrijke verkeersfunctie. In 1899 werd ook begonnen met de aanleg van een tramlijn van Denekamp via Oldenzaal, Losser en Glane naar Gronau. De spoorbaan liep in Losser in het midden van het straatprofiel. Dit voormalige tracé is tegenwoordig ten hoogte van de Gronausestraat herkenbaar als groenstrook en middenbermtussen de twee rijbanen.

In het eerste kwartaal van de twintigste eeuw bestond Losser hoofdzakelijk uit de bebouwing van de kern en de bebouwing langs de doorgaande wegen. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog is door middel van wegen in oostelijke en westelijke richting de huidige bebouwingsstructuur ontstaan. Met voornamelijk woningen. De verkaveling wordt gekenmerkt door diverse structuren. Dit hangt mede samen met de verschillende perioden waarin bebouwing is opgericht. De kern is uitgegroeid tot een zelfvoorzienende kern die ook gericht is op de kleinere kernen in de directe omgeving. De historische invalswegen de Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, de Enschedesestraat en de Lutterstraat verbonden Losser met de omliggende kernen en de daar aanwezige werkgelegenheid (vroeger vooral textielindustrie). Afbeelding 2.1 geeft de situatie weer van de kern Losser in de perioden 1900, 1950 en 2017.



Afbeelding 2.1: Historisch topografische kaarten ± 1900 (links), ± 1950 (midden) en 2017 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Het centrum van Losser wordt begrensd door de Gronausestraat, Bernhard Leurinkstraat en de Brinkstraat. Tussen deze straten, kent het centrum door zijn historische geschiedenis een grillig stratenpatroon. De spil in het centrum is het grote Raadsplein waaraan 't Lossers Hoes (kultuurhuis met diverse maatschappelijke functies) en een monumentale protestante kerk (anno 1810) staan. Op dit plein wordt wekelijks een grote markt gehouden. Vanaf dit punt naar buiten toe wordt de bebouwing dichter en meer divers. Denk hierbij aan de bebouwing aan Het Raadhuysplein en De Brink. Een andere karakteristieke locatie, wat verderop, is het Martinusplein. De monumentale Martinustoren (anno 1637) staat in het midden van dit plein en is in gebruik geweest als verdedigingstoren. De toren is destijds tegen een kleine kerk aangebouwd. Deze kerk is in het begin van de 20e eeuw afgebroken. Aan de zuidoost kant van dit plein bevinden zich verder monumentaal historische gebouwen waarin horeca en een kantoor is gevestigd. Het horecagedeelte loopt via de Torenstraat nog verder door. Aan de oostzijde van het centrum, aan de Kloosterstraat, ligt de begraafplaats.

De bebouwingsstructuur van de rest van het centrum bestaat verder uit 'kleinere' karakteristieke en monumentale gebouwen gesitueerd aan het grillige stratenpatroon met daartussen gebouwen van eind vorige eeuw en begin deze eeuw. Deze gebouwen van latere datum hebben over het algemeen een grotere plattegrond. In het centrum zijn deze gebouwen ingepast in de grillige compacte opzet. Door de bestrating en de nog aanwezige karakteristieke gebouwen, heeft het centrum van Losser een aantrekkelijk aanzicht (zie afbeelding 2.1).



Afbeelding 2.1: karakteristieke en nieuwe gebouwen bij elkaar (bron: Google Maps)

Buiten het centrum heeft een meer planmatige groei van de kern plaatsgevonden. Dat is te zien in een gestructureerd stratenpatroon. Dit geldt ook voor het deelgebied 't Zijland dat bij dit plangebied is aangetrokken.

Bij 't Zijland en de sporthal, is de hele opzet van het gebied bijvoorbeeld ruimer. De straten zijn ruimer, met daarbij moderne (woon)gebouwen en de sporthal. 't Zijland bestaat volledig uit nieuwbouw en heeft daarmee een eigen karakter binnen het plangebied (zie afbeelding 2.2).

Zoals te zien is kenmerkt 't Zijland, zich als een gebied met veel nieuwbouw. De bebouwing bestaat vooral uit nieuwbouw appartementen aan de Langenkampstraat en eengezinswoningen (recent gebouwd) ten hoogte van de Braakstraat. In enkele appartementencomplexen zijn woongroepen voor mensen met een zorgvraag gevestigd. In het gebied bevinden zich ook andere maatschappelijke functies. Denk aan de grote sporthal de Fakkel op de hoek van de Gronausestraat/Oranjestraat.



Afbeelding 2.2: Ruime opzet 't Zijland en sporthal (bron: Google Maps)

### 2.3 Functionele en bebouwde structuur

Het plangebied bevat een diversiteit aan functies en bebouwingstypen. In het plangebied vindt een mix plaats tussen kleinschalige gebouwen, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en grotere nieuwbouw. In deze gebouwen zijn diverse functies ondergebracht zoals centrumfuncties met wonen, wonen, bedrijvigheid en diverse maatschappelijke functies. Per categorie zullen deze beschreven worden.

#### **Centrumfuncties**

De diverse functies in het plangebied zijn passend bij een centrumgebied. Er vindt namelijk een verscheidenheid plaats aan diverse centrumfuncties zoals, winkels, horeca, kantoren en dienstverlening, met daarboven vaak woningen.

De bebouwing kenmerkt als vrijstaande of aaneengeschakelde panden met in hoofdzaak een bouwhoogte tussen de zes en negen meter (zie afbeelding 2.3). De ruimtes boven deze bedrijven worden vaak bewoond. Tussen deze 'kleinschaligere' bebouwing staat een aantal gebouwen van grotere schaal. Dit betreft een nieuw appartementengebouw ter hoogte van de Kosterstraat waarbij op de begane grond detailhandelsfuncties zijn gevestigd met daarboven twee woonlagen.

Tevens heeft het winkelcentrum bij de Brink, met een jaren '70 bouw, een grotere omvang. Ook hier zijn appartementen op de verdieping gesitueerd. Tot slot staat ten zuiden van het (historische) centrum, aan de kruising van de Gronausestraat en Brinkstraat een naar schaal omvangrijk gebouw, waarin een supermarkt en op de verdieping woningen zijn gevestigd. Een aantal panden zijn aangewezen als karakteristiek of gemeentelijk monument, zie hiervoor paragraaf 4.7.



Afbeelding 2.3: Diverse centrumfuncties in de Brinkstraat (bron: Google Maps)



## **Wonen**

Met betrekking tot de functie wonen, is een onderscheid te maken in twee deelgebieden. Eén deelgebied bestaat uit de woningen in het centrum die tussen de overige centrumfuncties staan. Deze woningbouw bestaat uit vrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen uit diverse perioden. Deze woningen zijn geschikt voor reguliere huishoudens en wonen met zorg. Het wonen met zorg is hoofdzakelijk gevestigd in gestapelde bouw met een bouwhoogte van maximaal 18 meter. Een aantal panden zijn aangewezen als karakteristiek of gemeentelijk monument, zie hiervoor paragraaf 4.7.

Het andere deelgebied betreft 't Zijland. Dit gebied heeft een grootschaliger karakter met recent gerealiseerde gebouwen. In dit gebied staan reguliere woningen en gebouwen met begeleid wonen. Door deze diversiteit en de ligging direct aan het centrum, kan hier gesproken worden van een hoog voorzieningsniveau.

De woonbebouwing in 't Zijland bestaat in hoofdzaak uit gestapelde bouw met een enkele vrijstaande woning. Aan de Langenkamp staan appartementencomplexen, welke bestemd zijn voor begeleid wonen. Ten behoeve van dit begeleid wonen kan er naast de twee bestaande complexen nog een derde complex worden gebouwd, zoals bestemd in het vigerende bestemmingsplan "'t Zijland". Het appartementencomplex, dat gedeeltelijk aan de Braakstraat ligt, wordt regulier bewoond. De bouwhoogtes van deze appartementencomplexen variëren van 9 tot 14 meter.

## **Maatschappelijk**

De maatschappelijke functies liggen verspreid in het plangebied met ieder een eigen bouwstijl. De maatschappelijke functies bestaan uit de monumentale protestante kerk met pastorie, de (leegstaande) Aloysiuschool, de sporthal De Fakkell, begraafplaats en het 't Lossers Hoes, welke een kultuurhuis met diverse maatschappelijke functies bevat, zoals de bibliotheek, het gemeentehuis en de VVV.

De begraafplaats (zie afbeelding 2.4) en de protestantse kerk met pastorie zijn gemeentelijk monumenten. De Aloysiuschool heeft geen monumentale status, maar wel karakteristieke waarden. 't Lossers Hoes is in vergelijking met de omgeving een grootschalig gebouw. Dit is gebouwd in 1970 en heeft karakteristieke waarden. De sporthal De Fakkell heeft geen karakteristieke waarden. Dit betreft net als 't Lossers Hoes een grootschaliger gebouw, echter gezien de ligging, nabij de appartementencomplexen in 't Zijland, is deze grootschaligheid passend bij de omgeving.



Afbeelding 2.4: Begraafplaats aan de Kloosterstraat (bron: Google Maps)

## **Bedrijven**

Aan de rand van het plangebied zijn twee bedrijfspertelen met bebouwing gesitueerd. Het betreft een elektrotechnisch bedrijf en een (kleinschalige) slachterij met slagerij. Voor beide pertelen is sprake van karakteristieke bebouwing.

## **Parkeren**

Het centrum van Losser heeft drie grotere parkeerterreinen, bij de Kerkstraat, het raadhuisplein en bij de Brink. Langs de straten liggen diverse losse parkeerplaatsen. Over het algemeen geldt in het centrum een blauwe zone. Voor lang parkeren zullen parkeerplaatsen buiten het centrum gezocht moeten worden.

### **Openbare ruimte**

In het plangebied zijn twee openbare ruimtes die belangrijke waarden hebben in Losser. Dit betreffen het Raadhuisplein en het Martinusplein. Beide pleinen zijn belangrijke verblijfsruimtes met ieder een eigen karakter.

Het Raadhuisplein wordt gebruikt voor diverse evenementen en markten. Dit plein vormt samen met 't Lossers Hoes het hart van het centrum. Het plein functioneert als ontvangstruimte en informatievoorzieningsruimte van Losser. Er is ruimte om fietsen en auto's te parkeren en op te laden. De doorgaande route over het plein wordt ontmoedigd, zodat er meer ruimte ontstaat voor verblijven, ontmoeten en kwaliteit.



*Afbeelding 2.5: Markt op Raadhuisplein (bron: Google Maps)*

Het Martinusplein heeft met de Martinustoren, de karakteristieke en/of waardevolle gebouwen rond het plein en de bestrating een cultuurhistorisch waardevolle uitstraling. Dit is op de verbeelding ook als zodanig aangegeven. Vanwege deze uitstraling, heeft dit plein een belangrijke verblijfsfunctie. Dit is te zien aan de horecavoorzieningen aan dit plein.

## 3. BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

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

#### Doorwerking plangebied

Voorliggend plan betreft een conserverend plan waarmee geen grote wijzigingen ten opzichte van de vigerende planologische situatie worden doorgevoerd. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Er is namelijk sprake van een conserverend plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

### Doorwerking plangebied

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Voorliggend plan betreft een conserverend plan. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, betreffen kleine ontwikkelingen zoals een aanpassing in de bouwhoogte. Uit diverse uitspraken van de Raad van State volgt dat het voor de uitleg van het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' met name relevant is of een bepaalde functie voor het eerst planologisch mogelijk wordt gemaakt dan wel sprake is van een continuering van de bestaande planologische situatie. Uit een recentere uitspraak van de Raad van State volgt - samengevat - dat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking niet wordt verstaan een bestemmingsplan dat voorziet in een conservering van geheel onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden die realiseerbaar waren op grond van een bestemmingsplan dat is vastgesteld vóór inwerkingtreding van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie onder meer AbRvS, 2 maart 2016, nr. 201504368/1/R2 en AbRvS, 26 april 2016, nr. 201506995/1/R2).

Bij voorliggend plan is sprake van een dergelijk conserverend plan. Waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor voorliggend plan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel, welke op 12 april 2017 is vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waaraan de provincie hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 3.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

### 3.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen, maar legt de huidige (planologische) situatie opnieuw vast. Enkel wijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden en ontwikkelingen die zijn vervat in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend worden in dit plan meegenomen.

### 3.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven 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.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

### Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

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

### *Doorwerking plangebied*

Met voorliggend plan wordt een nieuwe juridisch planologische regeling vastgelegd voor een bestaand bebouwd gebied. De regelingen in de vigerende bestemmingsplannen worden (voor zover mogelijk) overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Grote uitbreidingen worden niet toegestaan. Aangezien er geen wijzigingen/ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het plan niet in strijd met het geldende ontwikkelingsperspectief.

### **3.2.6 Gebiedskennmerken (hoe)**

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskennmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur, - milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskennmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

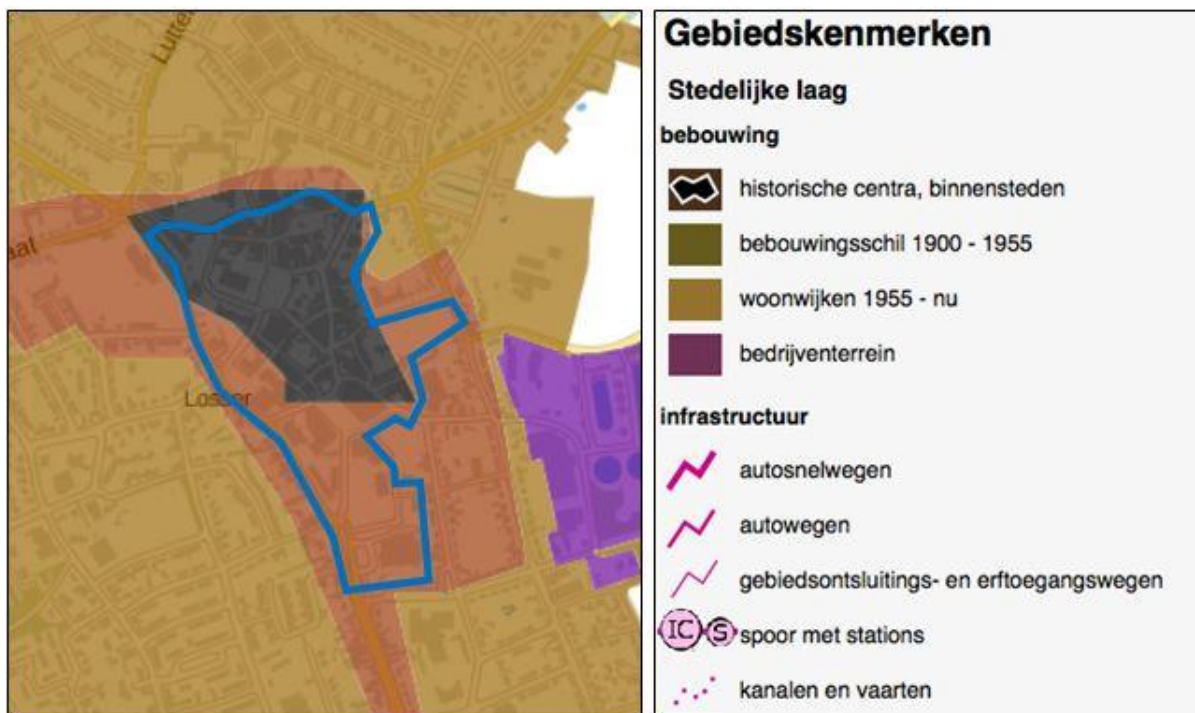
1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Laag van beleving.

In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied waarbinnen een conserverend plan wordt vastgesteld. De bij de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' behorende gebiedskennmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten, deze gebiedskennmerken komen immers niet meer voor in het plangebied en kunnen in redelijkheid ook niet worden teruggebracht in het plangebied.

### Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskennmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningspakket.

Op basis van deze laag is het plangebied aangeduid als 'historische centra, binnensteden' en 'bebouwingsschil 1900-1955'. In afbeelding 3.2 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 3.2: Gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Historische centra, binnensteden*

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

#### *Bebouwingsschil 1900-1955*

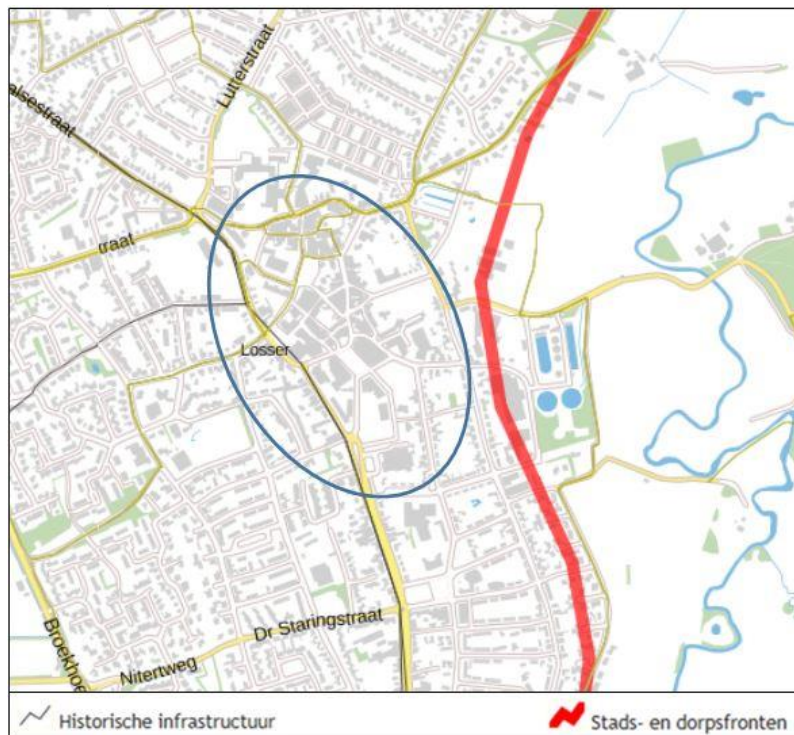
De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing in de individuele stadswijken dient bij te dragen aan het behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. In de tuindorpen en fabriekswijken dient de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details.

#### *Doorwerking plangebied*

Met voorliggend plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De gemeentelijke monumenten en gebouwen met karakteristieke waarden in het plangebied zijn op de verbeelding aangeduid. Daarbij is in de regels de bescherming van deze objecten doorvertaald. In het deel van het centrum met karakteristieke waarden, krijgt het plangebied de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol dorpsgebied'. Aantasting van de karakteristieke waarden in het centrum is daarmee uitgesloten. Eventuele nieuwbouw die nog gepleegd kan worden, was al mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Bij de ontwikkeling van die plannen (met name 't Zijland) is toen al rekening gehouden met de aansluiting op de omgeving.

### Laaq van beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Afbeelding 3.3: Gebiedskenmerkenkaart 'Lust- en Leisurelaag' (bron: Provincie Overijssel)

#### *Historische infrastructuur*

De Gronausestraat is aangewezen als historische infrastructuur. In de Omgevingsverordening en/of Omgevingsvisie is hier geen verdere toelichting op gegeven. Met voorliggend plan worden ook geen wijzigingen doorgevoerd aan deze straat.

#### *Stads- en dorpsfronten*

De aanduiding stads- en dorpsfronten ligt aan de oostzijde van het plangebied, dit is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Ontwikkelingen dienen onder meer bij te dragen aan het verbinden van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden met hun omgeving en de landschappelijke structuren en routes. Deze aanduiding ligt buiten het plangebied.

#### *Doorwerking plangebied*

Voorliggend plan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan waarin karakteristieke waarden in het plangebied beschermd blijven. Voorliggend plan zorgt niet voor aantasting van de historische infrastructuur Gronausestraat en/of aantasting van het dorpsfront.

### **3.2.7 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het plan is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

De gemeente Losser, de Schatkamer van Twente: het credo van de gemeente. Dit geeft aan dat de gemeente de leefomgeving beschouwt als een kostbaar bezit. Om dit te behouden zijn er op vier thema's de volgende strategische doelen gesteld waarbinnen de gemeente het volgende streven heeft:

##### *Natuur en Ruimte:*

- Waarin het unieke landschap behouden blijft en de variëteit van flora en fauna is gegarandeerd met ruimte voor de landbouwsector.
- Waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen.
- Met goede verbindingen tussen de kerkdorpen onderling, de natuurgebieden en de steden Oldenzaal en Enschede. Maar ook tussen ons en onze Duitse burens.

##### *Zorg en Welzijn:*

- Waarin het voorzieningenniveau en goede zorg anno 2013 waar mogelijk behouden blijft en met een gevarieerd aanbod aan sport en cultuur, waardoor inwoners zich lichamelijk en geestelijk gezond en goed voelen.
- Waarin inwoners participeren en meehelpen zoals een goed noaber betaamt.

##### *Recreatie, Toerisme en Economie:*

- Met een groot aanbod aan cultureel erfgoed en dat wij waar het kan willen inzetten als trekpleister voor toeristen.
- Waarin het aantrekkelijk is voor ondernemers om er te blijven of er zich te vestigen. Dat geldt voor ondernemers die er zitten, maar ook voor nieuwkomers en starters.

##### *Bestuur en Dienstverlening:*

- Waarin het dagelijks bestuur dichtbij de mensen staat en zich daadkrachtig toont met een heldere visie op de toekomst en onze dienstverlening aan de inwoners optimaal is.
- Waarin ruimte is voor samenwerking met en tussen organisaties, maatschappelijke partners, inwoners en andere gemeenten ook die aan de andere zijde van de grens.

#### **Doorwerking plangebied**

De toekomstvisie is ontwikkelingsgericht van aard en geeft richting aan strategische doelen. Dit bestemmingsplan is beheerdergericht van karakter en legt de huidige situatie planologisch (opnieuw) vast. Een juridische doorvertaling van de strategische doelen uit de visie is met voorliggend plan niet aan de orde. Met de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan worden voldoende mogelijkheden geboden om de beleidsambities te kunnen bereiken. Daarnaast voorziet dit plan in een regeling omtrent bescherming van bestaande kwaliteiten zoals karakteristieke en (gemeentelijk) monumentale panden.

#### 3.3.2 Notitie karakteristieke panden

Er is geconstateerd dat zich in het centrum van Losser, naast de rijks- en gemeentelijke monumenten, ook andere panden met cultuurhistorische- en architectonische waarden bevinden. Deze panden zijn bepalend voor het authentieke karakter van het centrum van Losser, maar zijn niet (planologisch) beschermd. Er is sprake van een zogenaamde 'tussencategorie'. De raad van de gemeente Losser heeft het college van B&W verzocht om de sloop van dergelijke panden te voorkomen door een regeling op te nemen in het te actualiseren bestemmingsplan voor het centrum van Losser, die deze tussencategorie beschermd. Om te bepalen welke panden als karakteristiek zijn aan te merken, is door Het Oversticht een inventarisatie verricht.

Het instandhouden van de (karakteristieke van) waardevolle panden levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Losser. Deze panden behoren tot de identiteit van de gemeente en zorgen voor een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren. Het doel van de bescherming van karakteristieke panden is vooral het behoud van het huidige straatbeeld. De karakteristieke panden dragen op een belangrijke manier bij aan het dorpsbeeld door een combinatie van de architectonische kwaliteit en de prominente locatie in de stedenbouwkundige structuur.

Sloop van deze panden moet zoveel mogelijk worden tegengehouden. Uit jurisprudentie is gebleken dat de criteria voor deze sloopvergunning in de Wabo en de Wro niet uitputtend zijn. Dit betekent dat de criteria voor het weigeren van de

omgevingsvergunning (sloopvergunning) in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Het behoud van cultuurhistorische waarde kan een legitiem motief zijn.

#### ***Doorwerking plangebied***

In voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van de karakteristieke panden. Dit betreft de regeling zoals opgenomen in de Notitie karakteristieke panden.

### **3.3.3 Nota standplaatsen gemeente Losser**

Standplaatsen verlevendigen de stad of het dorp, verschaffen werkgelegenheid, dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en zijn een verrijking voor het voorzieningenaanbod voor de consument. Tegelijkertijd kan een standplaats op sommige locaties ook onveilige situaties veroorzaken. Daarnaast zijn sommige locaties om bedrijfseconomische redenen voor standplaatshouders niet aantrekkelijk.

Met goed standplaatsenbeleid kan een gemeente sturen op locatie, aantal en diversiteit van standplaatsen. Dit vraagt om een actieve en positieve benadering van standplaatsen. Niet langer wordt vooral gekeken of en wanneer een standplaats overlast oplevert, maar waar en in welke vorm een standplaats een meerwaarde heeft.

De standplaats wordt als volgt gedefinieerd: het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Hierbij gaat het niet om een vaste plaats op een jaarmarkt of een vaste plaats op een evenement.

#### ***Doorwerking plangebied***

In de Nota standplaatsen gemeente Losser is aangegeven op welke locaties standplaatsen zijn toegestaan. Deze nota gaat over de gehele gemeente Losser. De planologische inpassing van de Nota standplaatsen vindt plaats middels het separaat en gemeente breed (op 18 december 2018) vastgestelde Paraplubestemmingsplan standplaatsen gemeente Losser. De regeling uit het paraplubestemmingsplan is overgenomen in voorliggende bestemmingsplanregels

### **3.3.4 Parapluplan Centrum Losser**

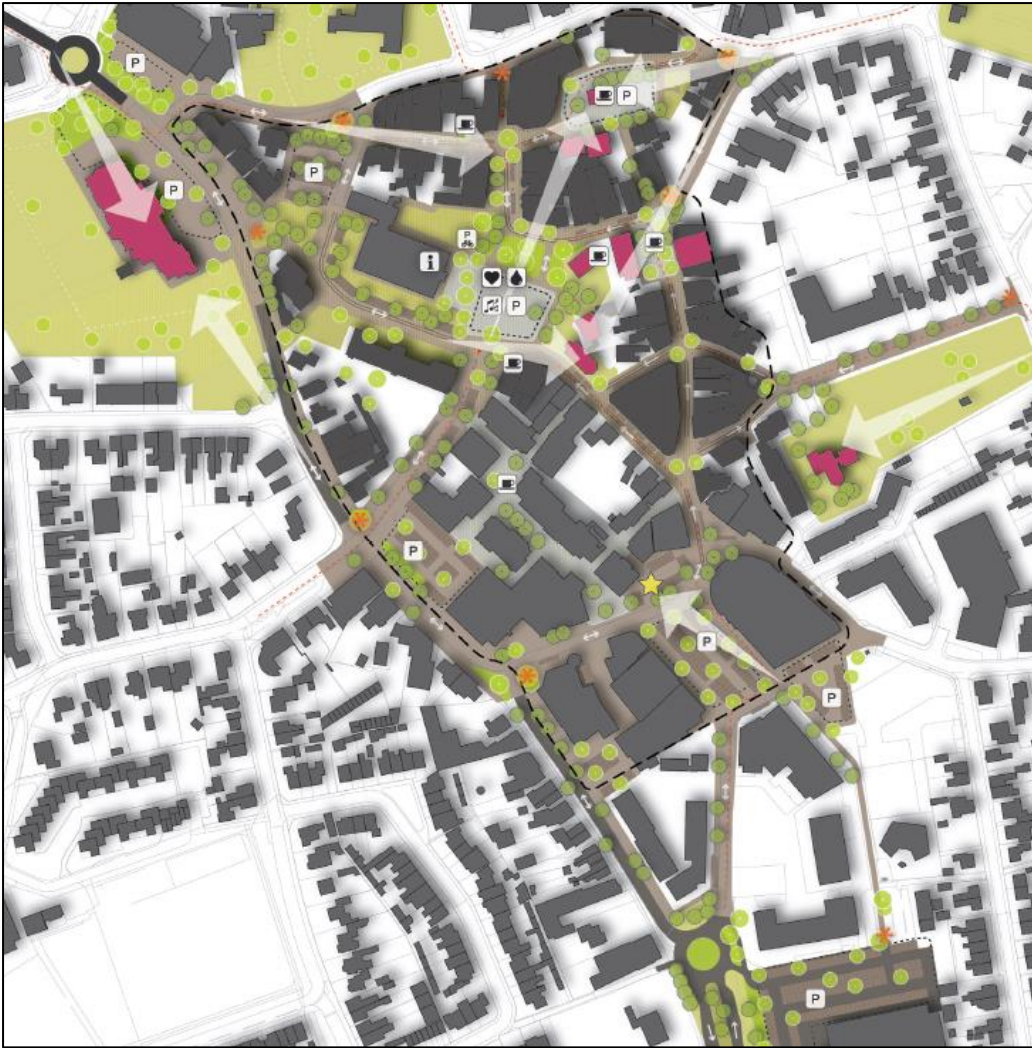
De gemeente Losser heeft de wens om de huidige aantrekkingskracht, de identiteit en de toekomstbestendigheid van het dorpscentrum verder te versterken. Daarom is het Parapluplan Centrum Losser opgesteld. In dit plan is integraal nagedacht over ruimtelijke ontwikkelingen, beleving en uitstraling van de openbare ruimte en verkeer en parkeren.

In dit plan is als doel gesteld het realiseren van een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum door een ruimtelijk samenhangende ontwikkeling.

Een belangrijke ambitie voor het centrum van Losser is de concentratie van detailhandel in een compact centrumgebied om zo het compacte centrum te versterken en beter te laten functioneren. Een uniforme inrichting verbetert de herkenbaarheid van het centrum, daarvoor is gekozen voor hoogwaardige gebakken klinkers, passend bij het karakter van Losser.

'T Lossers Hoes en het raadhuisplein vormen samen het hart van Losser. Het plein gaat functioneren als ontvangstruimte waar ruimte is voor verblijven, voor groen, informatie geven en krijgen, bewegwijzering en er blijft ruimte voor evenementen. De doorgaande route op het plein wordt ontmoedigd.

In het oude en historische deel van het centrum (noordzijde) komen veel monumenten en karakteristieke panden voor. Deze panden worden over het algemeen hoog gewaardeerd door bezoekers en dragen in grote mate bij aan de dorpsidentiteit van de kern. De wens is om deze karakteristiek te behouden.



Afbeelding 3.4: visiekaart parapluplan Losser Centrum, met onderscheid in ouder en nieuwer deel (bron: Losser.nl)

### **Doorwerking plangebied**

Dit bestemmingsplan is legt de huidige situatie planologisch (opnieuw) vast. Met de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan worden voldoende mogelijkheden geboden om de beleidsambities te kunnen bereiken. Daarnaast voorziet dit plan in een regeling opgenomen ter bescherming van de karakteristieke en (gemeentelijk) monumentale panden.

### **3.3.5 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan niet strijdig is met de uitgangspunten van het voornoemde gemeentelijk beleid.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

### 4.1 Milieuzonering

#### 4.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

#### 4.1.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de huidige (planologische) situatie grotendeels opnieuw vast. Met het hanteren van de vorenstaande werkwijze worden de huidige gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk gerespecteerd en wordt ten opzichte van de huidige situatie geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. Andersom worden bedrijven en andere functies over het algemeen niet extra beperkt als gevolg van de vaststelling van dit plan. Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Algemeen

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 geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 4.2.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk ten opzichte van de vigerende planologische situatie. De woningen die nog niet gerealiseerd zijn, maar met voorliggend plan wel gerealiseerd kunnen worden, waren in het vigerende bestemmingsplan ook al toegestaan. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. In het plangebied vindt geen extra geluidbelasting plaats.

#### **4.2.3 Conclusie**

De Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **4.3 Bodem**

#### **4.3.1 Algemeen**

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

#### **4.3.2 Beoordeling**

Voorliggend plan betreft een conserverend bestemmingsplan. Grote nieuwe ontwikkelingen worden niet toegestaan. Ten opzichte van de huidige vigerende situatie vinden er geen functieveranderingen plaats naar een gevoeligere functie. Een bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht voor voorliggend plan.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

#### **4.4.1 Algemeen**

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

#### Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het '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.

#### **4.4.2 Beoordeling**

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Nieuwe woningen of andere functies worden niet toegestaan ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Daarom kan voorliggend plan worden aangemerkt als NIBM.

Tevens worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **4.5 Externe veiligheid**

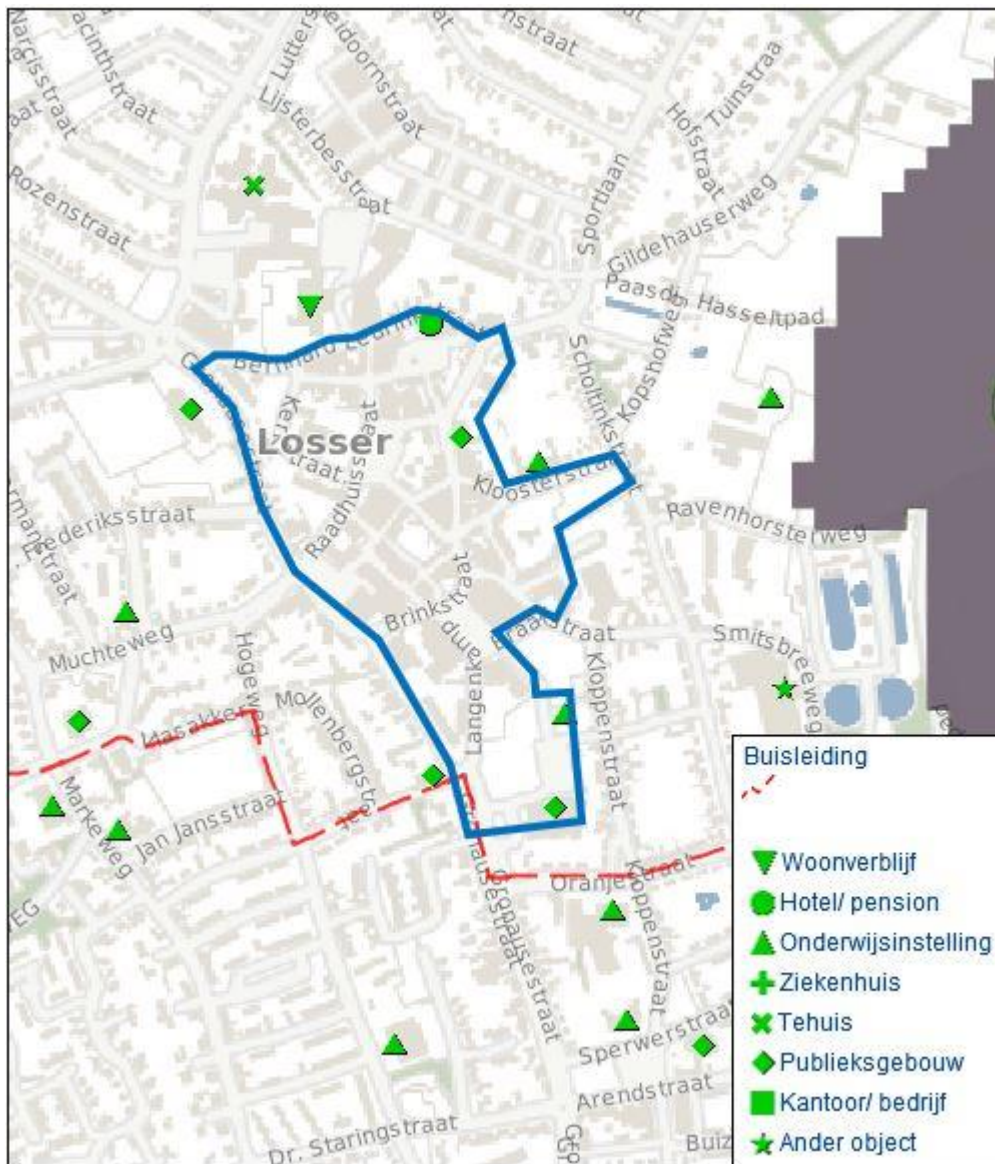
#### **4.5.1 Algemeen**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

#### **4.5.2 Beoordeling**

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen en/of kwetsbare objecten in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart met daarin met blauwe lijn weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

### **Kwetsbare objecten**

In en om het plangebied zijn diverse kwetsbare objecten aanwezig (groene symbolen in afbeelding 4.1). Doordat voorliggend plan een conserverend plan betreft en geen nieuwe risicobronnen toestaat, vormt de ligging van (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied geen belemmering voor voorliggend plan.

### **Risicobronnen**

#### buisleidingen

Zoals op de kaart is te zien, liggen in de zuidwesthoek van het plangebied buisleidingen. Dit betreffen gasleidingen die in het beheer zijn van Gasunie. Dit betreffen de leidingen N-582-51 (druk 40 bar, diameter 6 inch) en N-528-84 (druk 40 bar, diameter 4 inch). Uit de gegevens van de Gasunie blijkt dat deze leidingen een belemmeringenstrook hebben van 4 meter. Leiding N-582-51 heeft geen plaatsgebonden risicocontour, de 1% letaliteitsgrens (invloedsgebied groepsrisico) bedraagt 70 meter. Leiding N-528-84 heeft een plaatsgebonden risicocontour van 12 meter, de 1% letaliteitsgrens ligt op 52 meter.

Het dichtstbijzijnde gebouw ligt op een afstand van ongeveer 50 meter van deze gasleidingen.

In het kader van het bestemmingsplan Losser Dorp is een berekening uitgevoerd voor onder andere deze buisleidingen, deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Uit de berekeningen blijkt tevens dat het groepsrisico onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt.

#### *Doorwerking plangebied*

De belemmeringenstrook is op de verbeelding aangegeven, deze strook ligt over de bestemming 'Verkeer' en vormt daarmee geen belemmeringen voor bestaande bebouwing. Voorliggend plan maakt geen nieuwe risicobronnen en/of (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk in vergelijking met de vigerende planologische situatie.

#### Overstromingsgevaar

Op een afstand van ruim 175 meter van het plangebied ligt een gebied waarvoor overstromingsgevaar geldt. Dit heeft te maken met de ligging van de Dinkel in dat gebied. Dat gebied ligt echter buiten het plangebied en zorgt daarmee niet voor belemmeringen voor voorliggend plan.

#### **4.5.3 Conclusie**

Gezien het conserverende plan en de afstand van de leidingen tot bestaande gebouwen en de ligging van het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde, kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend plan.

## **4.6 Water**

### **4.61 Beleidskader**

#### **4.6.1.1 Europees- en rijksbeleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### **4.6.1.2 Provinciaal beleid**

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale 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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### **4.6.1.3 Waterschap Vechtstromen**

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;



- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

#### **4.6.2 Beoordeling**

Voorliggend plan betreft een conserverend plan. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie wordt geen extra verharding toegestaan, met uitzondering van een paar kleine, reeds gerealiseerde, overschrijdingen van bouwblokken die met voorliggend plan weer binnen het bouwvlak worden gelegd. Ook worden geen nieuwe functies toegestaan.

#### **4.6.4 Conclusie**

Doordat er alleen kleine wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de vigerende planologische situatie, zorgt voorliggend plan niet voor belemmeringen van de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

## **4.7 Erfgoed en archeologie**

### **4.7.1 Algemeen**

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet worden zes wetten en regelingen gebundeld tot één wet die de bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland regelt. Deze wet is niet gericht op de bescherming van vermoedelijk archeologische waarden, maar wel op de bescherming van monumenten, vindplaatsen en de vondsten. Uiteindelijk worden onderdelen die de fysieke leefomgeving betreffen (zoals onder andere archeologische waarden), ondergebracht in de Omgevingswet die in 2021 van kracht moet worden. Vanaf het moment van invoering van de Erfgoedwet tot het moment van invoering van de Omgevingswet zijn deze onderdelen ondergebracht in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

### **4.7.2 Erfgoed**

In het plangebied zijn een paar gebouwen aangewezen als monument. Deze Rijksmonumenten worden beschermd via de Erfgoedwet. Naast deze Rijksmonumenten kent het plangebied ook gemeentelijke monumenten, karakteristieke gebouwen en een cultuurhistorisch waardevol dorpsgezicht. De monumenten en karakteristieke gebouwen binnen het plangebied zijn aangegeven in tabel 4.1. De beschrijving van deze karakteristieke en/of monumentale waarden is opgenomen in het rapport Inventariseren en waarderen K-panden in centrum Losser.

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten	Karakteristieke panden
Martinusplein 1	Martinusplein 4	Bernard Leurinkstraat 4
Raadhuisplein 2	Martinusplein 8	Bernard Leurinkstraat 22, 63-65
Raadhuisplein 4	Brinkstraat 34-36	Brinkstraat 4-4a
Raadhuisplein 6	Kloosterstraat 44	Brinkstraat 16-16a
Teylersstraat 4	Kloosterstraat ong.	Brinkstraat 24-28/Kloosterstraat 1-1b
	Brinkstraat 40-42	Brinkstraat 38
	Torenstraat 2	Gronausestraat 9a
		Kerkstraat 2
		Kerkstraat 4
		Kerkstraat 34
		Kerkstraat 36
		Kloosterstraat 3-5
		Langenkamp 16
		Martinusplein 14
		Martinusplein 16
		Sint Maartenstraat 10
		Sint Maartenstraat 12
		Sint Maartenstraat 14-14a
		Sint Maartenstraat 16-16a
		Sint Maartenstraat 18-18a
		Sint Maartenstraat 57-59
		Raadhuisstraat 1
		Teylersstraat 15
		Torenstraat 1

Tabel 4.1: Tabel monumenten en karakteristieke gebouwen (bron: gemeente Losser)

#### **Doorwerking plangebied**

Voor de karakteristieke gebouwen is de Notitie karakteristieke gebouwen centrum Losser opgesteld. In paragraaf 3.3.2 is nader ingegaan op deze notitie en de wijze waarop de regeling uit de notitie is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. De karakteristieke gebouwen zijn hiermee beschermd tegen slopen en/of het aanbrengen van wijzigingen waarbij de karakteristieke hoofdvorm verloren gaat.

Op de verbeelding is tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol dorpsgezicht' opgenomen en zijn de gemeentelijke monumenten aangeduid met een bijbehorende regeling. Hiermee zijn de karakteristieke waarden in het plangebied planologisch beschermd.

#### **4.7.3 Archeologie**

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem, moet bij ontwikkelingen waarbij de bodem wordt geroerd in bepaalde gevallen een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De archeologische waarden in de gemeente Losser worden buiten dit bestemmingsplan om beschermd.

### ***Doorwerking plangebied***

Bij voorliggend plan worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierdoor hoeft voor voorliggend plan geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### **4.7.4 Beoordeling**

Zoals blijkt uit voorgaande, vormen erfgoed en archeologie geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

## **4.8 Ecologie**

### **4.8.1 Algemeen**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### ***Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming***

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermden Natuurmonumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

#### ***Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid***

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in de provincie Overijssel maakt hier onderdeel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

#### ***Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming***

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

#### **4.8.2 Beoordeling**

Zoals eerder aangegeven betreft voorliggend plan een conserverend bestemmingsplan waarbij geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

#### ***Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming***

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 400 meter vanaf het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Dinkelland" en ligt daarmee niet in een Natura 2000-gebied. Voorliggend plan betreft een plan waar zeer beperkt lokale ontwikkeling mogelijk

zijn met weinig tot geen uitstraling naar de omgeving. Verwacht wordt dat voorliggend plan geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied.

#### **Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid**

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 320 meter vanaf het NNN. Gezien de afstand van het NNN tot het plangebied, en gezien de aard en omvang van voorliggend plan, wordt geconcludeerd dat dit plan niet zorgt voor een negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

#### **Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming**

Het plangebied betreft het centrum van Losser en het (deels nog te ontwikkelen) woongebied 't Zijland. Het plangebied is grotendeels bebouwd en ontwikkeld. Met voorliggend plan worden planologisch geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Naar verwachting zorgt voorliggend plan niet voor verstoring van de beschermde dier- en plantensoorten.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het plangebied ligt niet in het Nationaal Natuurnetwerk of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedsfeer, heeft het plan geen negatief effect op beschermd gebied buiten het plangebied. Het plan heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook het provinciaal beleid ten aanzien van het NNN vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## **4.9 Besluit milieueffectrapportage**

### **4.9.1 Algemeen**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

### **4.9.2 Beoordeling**

Dit bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk waarop het Besluit m.e.r. van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

### **4.9.3 Conclusie**

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

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **4.10.1 Verkeer**

Voorliggend plan betreft een conserverend plan. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voorliggend plan zorgt dan ook niet voor een wijziging in de huidige verkeerssituatie.

### **4.10.2 Parkeren**

Voorliggend plan betreft een conserverend plan. Echter in het bestemmingsplan zitten flexibiliteitsbepalingen die, bij gebruikmaking van de flexibiliteitsbepaling, mogelijk zorgt voor een extra parkeervraag. Om ervoor te zorgen dat er geen parkeerproblemen ontstaan, is het parkeren meegenomen in de regels als afwegingskader. Voordat medewerking kan worden verleend aan een flexibiliteitsbepaling, moet het parkeren geregeld zijn.

### **4.10.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## 5. VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

### 5.1 Opzet van het plan

#### 5.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting 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 bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

#### 5.1.2 Planmethodiek

##### 5.1.2.1 Algemeen

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan "Losser dorp" en op de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

##### 5.1.2.2 Inleidende regels

- *Begrippen (Artikel 1):*

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

##### 5.1.2.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving:* de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing)*: op basis van deze regel hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning op ondergeschikte punten af te wijken van de bouwregels binnen een bestemming;
- *Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken*: in dit lid is de regeling voor karakteristieke bebouwing opgenomen. Karakteristieke bebouwing mag niet (zomaar) gesloopt worden.
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing)*: in dit lid wordt het strijdige gebruik beschreven dat specifiek voor de betreffende bestemming van toepassing is;
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing)*: in dit lid is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels;
- *Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing)*: in dit lid is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om het plan wijzigen, met dien verstande dat de in dit plan bij die bestemming(en) genoemde regels van overeenkomstige toepassing zijn.

In paragraaf 5.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

#### **5.1.2.4 Algemene regels**

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 20)*: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- *Algemene bouwregels (artikel 21)*: In deze regel is aangegeven dat, in afwijking van de andere regels, bestaande maten behouden kunnen blijven worden, indien deze afwijken van hetgeen in de andere artikelen is geregeld.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 22)*: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In dit artikel is de regeling betreffende de standplaatsen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 23)*: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 24)*: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking.

#### **5.1.2.5 Overgangs- 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 slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

## **5.2 Wijze van bestemmen**

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. Zoals eerder aangegeven zijn in principe de vigerende bestemmingen over genomen. Daarom wordt hierna alleen weergegeven welke bestemmingen in dit conserverende plan zijn opgenomen.

### **Bedrijf (artikel 3)**

De twee bestaande bedrijven in het plangebied hebben de bestemming Bedrijf gekregen. Beide bedrijven zijn specifiek benoemd waardoor alleen een dergelijk bedrijf op die gronden is toegestaan. Middels een afwijking van de regels kan een ander bedrijf op de betreffende gronden worden toegestaan. In dat geval zijn alleen bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven toegestaan.

### **Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 4)**

De bedrijvigheid in de vorm van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuizen, gasverdeel- en ontvangstations, is bestemd als Bedrijf - Nutsvoorziening.

### **Centrum – 1 (artikel 5), Centrum – 2 (artikel 6), Centrum – 3 (artikel 7),**

Binnen de centrubestemmingen zijn centrumfuncties als detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening op de begane grond toegestaan. Daarbij zijn ook woningen toegestaan, waarbij woningen binnen de bestemming Centrum – 3 alleen op de verdieping zijn toegestaan. Afwijkende functies (zoals horeca tot een bepaalde categorie) zijn alleen toegestaan als deze zijn aangeduid op de verbeelding. Ditzelfde geldt voor bedrijfswoningen, welke alleen binnen de bestemming Centrum – 1 zijn toegestaan. In Centrum – 2 zijn horecafuncties niet toegestaan en in Centrum – 3 zijn, in afwijking van de andere twee Centrum bestemmingen, tevens ambachtelijke bedrijven toegestaan.

### **Groen (artikel 8)**

De gronden met de bestemming Groen betreffen de grotere stukken groen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn alleen groenvoorzieningen en water(voorzieningen) toegestaan met bijbehorende paden, speel- en parkeervoorzieningen.

### **Maatschappelijk (artikel 9)**

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die in gebruik zijn voor maatschappelijke voorzieningen. De bestemming biedt ruimte voor activiteiten die van maatschappelijk (onder andere educatief, sportief-recreatief, sociaalmedisch, sociaal-cultureel en levensbeschouwelijk) belang zijn. In het plangebied hebben 't Lossers Hoes, de Aloysiuschool, de kerkgebouwen/toren, kinderdagverblijf en naastgelegen postduivenvereniging de bestemming Maatschappelijk.

### **Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 10)**

De begraafplaats binnen het plangebied is specifiek als Maatschappelijk - Begraafplaats bestemd. Op deze gronden mag één gebouw worden neergezet met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

### **Sport (artikel 11)**

De sporthal De Fakkelt heeft de bestemming Sport gekregen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren zijn uitgezonderd. Naast de recreatieve functie is ook horeca en detailhandel ten behoeve van de sport toegestaan. Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen wordt binnen de bestemming ook de mogelijkheid geboden voor nevenactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld kinderopvang. Voor de toegestane bebouwingsoppervlakte is een bebouwingspercentage aangegeven, dan wel is een bouwblok aangegeven.

### **Tuin (artikel 12)**

Deze bestemming betreft de gronden bij woningen en/of woongebouwen waarop in beginsel slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erkers, ingangspartijen en galerijen mogen worden geplaatst. Met een omgevingsvergunning kan onder omstandigheden de bouw van een carport worden toegestaan.

### **Verkeer (artikel 13), Verkeer – Garagebox (artikel 14) en Verkeer - Verblijf (artikel 15)**

Bij deze bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen doorgaand verkeer zonder gebouwen (Verkeer), garageboxen (Garagebox) en bestemmingsverkeer en/of verblijfsgebied zoals voetgangersgebied, pleinen en terrassen zonder gebouwen (Verkeer en Verblijf).



## **Wonen (artikel 16)**

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen. Per bestemmingsvlak is het bestaande aantal woningen toegestaan tenzij op de verbeelding het aantal woningen is aangeduid, in welke geval het aangegeven aantal woningen is toegestaan.

Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat bij iedere woning, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte 65 m<sup>2</sup> bij een vrijstaande woning en half vrijstaande woning, 50 m<sup>2</sup> bij een aaneengebouwde woning tot een maximum bebouwingspercentage van 50% per perceel. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels.

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 4 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Voorts geldt een carportregeling. Het 'aan huis verbonden beroep en bedrijf' en een 'bed and breakfast' is mogelijk via een afwijking van de gebruiksregels. Uitgangspunt daarbij is dat de woonfunctie behouden blijft en dat de ruimtelijke uitstraling of uitwerking met de woonfunctie in overeenstemming is. Het verlenen van mantelzorg is ook geregeld in dit bestemmingsplan. Inwoning in het hoofdgebouw is mogelijk via een afwijking van de gebruiksregels. Mantelzorg kan in bijgebouwen alleen plaatsvinden via een tijdelijke omgevingsvergunning.

## **Wonen – Woongebouwen (artikel 17)**

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden waar woongebouwen, al dan niet in combinatie met zorg met bijbehorende ruimten zoals spreekruimte en gemeenschapsruimten aanwezig zijn. Daarbij is binnen het plangebied de bouw van een woongebouw in combinatie met zorg mogelijk (dit betreft een bestaand planologische recht). Ter plaatse van de aanuiding 'gemengd', zijn ook detailhandel en zakelijke dienstverlening toegestaan.

## **Leiding Gas (artikel 18)**

Door het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Er geldt hier een bebouwingsvrije zone, ook is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen binnen deze bestemming.

## **Waarde – Cultuurhistorisch waardevol dorpsgebied (artikel 19)**

In de gebieden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol dorpsgebied, is het bouwen van bouwwerken niet bij recht toegestaan. Bouwwerken zijn alleen met een afwijking van de regels toegestaan, op voorwaarde dat de gemeentelijke monumentencommissie wordt gehoord en blijkt dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied niet wordt aangetast.

# **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

## **6.1 Kostenverhaal**

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig plan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt waardoor geen kosten hoeven te worden verhaald en geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## **6.2 Financiële haalbaarheid**

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een actualiserend bestemmingsplan is en er geen sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting middelen gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.



## **7. PROCEDURE**

### **7.1 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De in dit kader relevante instanties zullen in kennis worden gesteld van dit bestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

### **7.2 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De gemeente Losser heeft besloten het onderhavige bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage te leggen.

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen naar voren brengen op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

### **7.4 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.