



Herbestemming & hergebruik



Ruimtelijke onderbouwing

Wipmolen 10-10a, de Lutte





Ruimtelijke onderbouwing

Wipmolen 10-10a, de Lutte

Projectnummer 2021-0485

2 augustus 2021

Versie 1

Merijn van Hoek

m.vanhoek@lycens.nl

M 06 839 230 05



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3. Vigerend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Beoogde situatie	7
3. Beleid	
3.1. Rijksbeleid en regelgeving	9
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	17
4. Milieu- en omgevingsaspecten	25
5. Uitvoerbaarheid	47
6. Conclusie	48
Bijlage 1 – Schetsontwerp	49
Bijlage 2 – Watertoets	50

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel de Wipmolen 10 in de Lutte twee twee-onder-een-kap woningen met aangebouwde bergingen te realiseren. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Losser.

Om de bouw van de twee woningen met bergingen mogelijk te maken is een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) vereist. Deze aanvraag dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete project in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wipmolen 10 in de Lutte. Kadastraal bekend als Losser – G - 3890. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 570 m². De onderstaande illustratie geeft het plangebied weer.



Figuur 1. Ligging plangebied aan de zuidkant van de Lutte



Figuur 2. Begrenzing plangebied



Figuur 3. Foto huidige situatie gezien vanaf de Rosmolen

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “de Lutte 2020” welke in 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad van Losser. Binnen dit bestemmingsplan kent het gebied de enkelbestemming “Wonen”. Binnen het bouwvlak met de enkelbestemming “Wonen” zijn 7 woningen toegestaan.

Naast de enkelbestemming geldt de dubbelbestemming “Waarde – Hoge archeologische verwachting”. Bouwwerken zijn toelaatbaar indien het een bouwwerk betreft met een oppervlakte van minder dan 2.000 m² en niet dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt gebouwd. Indien het een bouwwerk betreft waarvan de oppervlakte meer dan 2.000 m² bedraagt én de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm is een archeologisch onderzoek benodigd. In hoofdstuk 4.5 van voorliggende onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan

Strijdigheid

Binnen het bouwvlak zijn maximaal 7 wooneenheden toegestaan, hiervan zijn er reeds 6 gerealiseerd. De toevoeging van de twee woningen maakt dat er 8 woningen binnen het bouwvlak zijn gelegen, dat is 1 woning meer dan toegestaan. Voorliggend plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een afwijking op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) noodzakelijk is.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande en nieuwe gewenste situatie. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. Het geldende beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3, waarna in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten worden behandeld. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tot slot de procedure in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

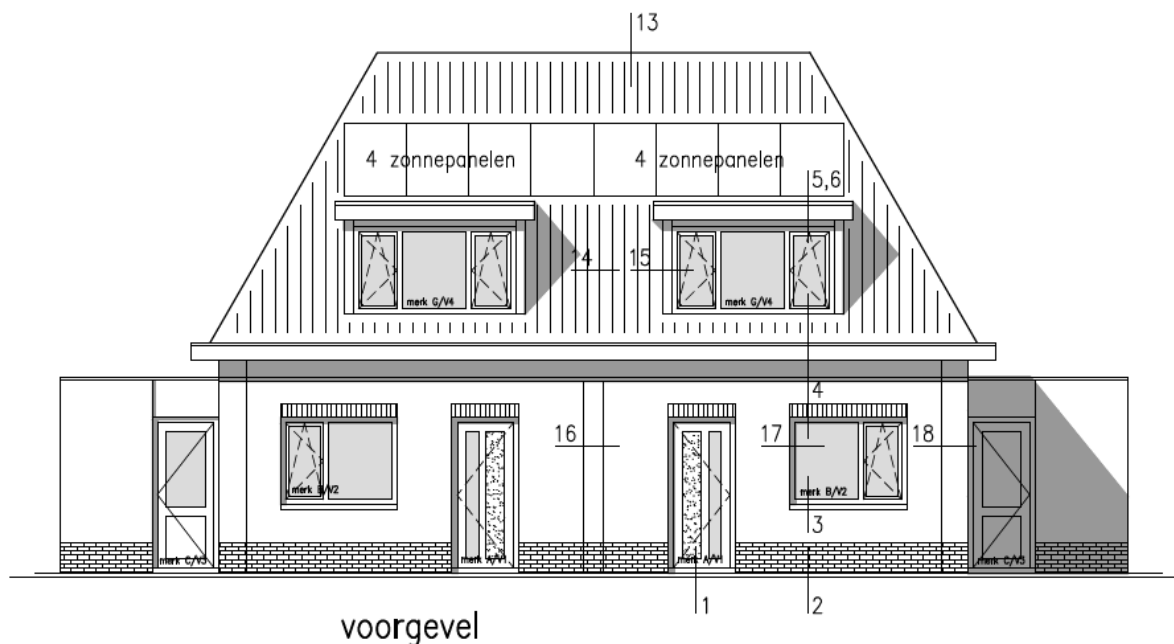
2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Lutte en is gelegen in de wijk Luttermolenveld. Het perceel is momenteel braakliggend in de omgeving staan woonhuizen. Even ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A1. Tussen de woonwijk waarin het plangebied ligt en de snelweg A1 is een grote groenstrook met geluidswering aanwezig.

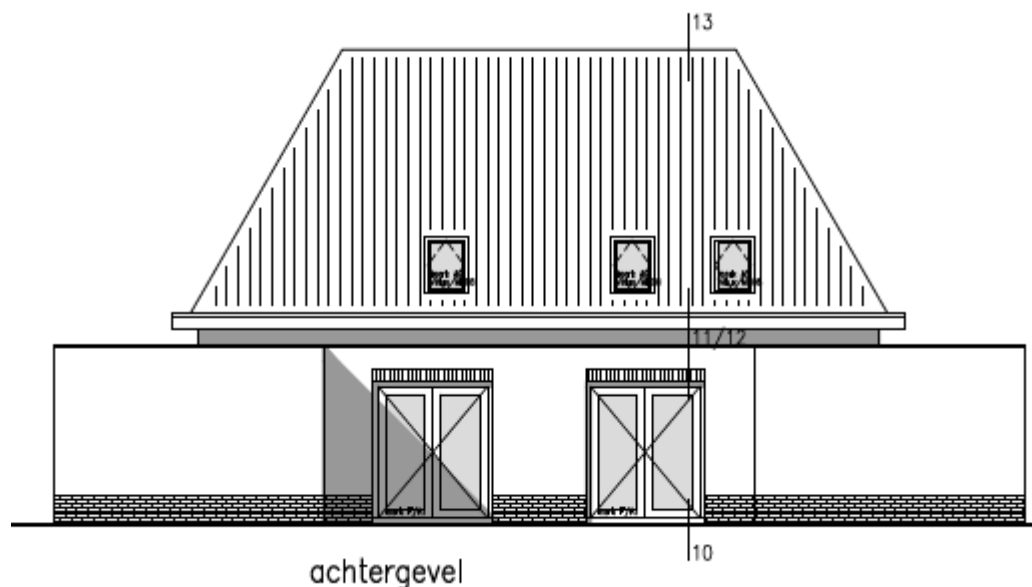
2.2. Beoogde situatie

De woningen

De nieuw te bouwen woningen sluiten qua schaal en uitstraling bij de omliggende woningen. De gevels bestaan uit bakstenen in een rood genuanceerde kleur met donkere bakstenen plinten. De kozijnen incl. draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof. De woningen krijgen hoogwaardige keramische dakpannen. In onderstaande figuren zijn aanzichten weergegeven van de voor- en achterzijde van de woningen. De ontwerpen zijn opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.



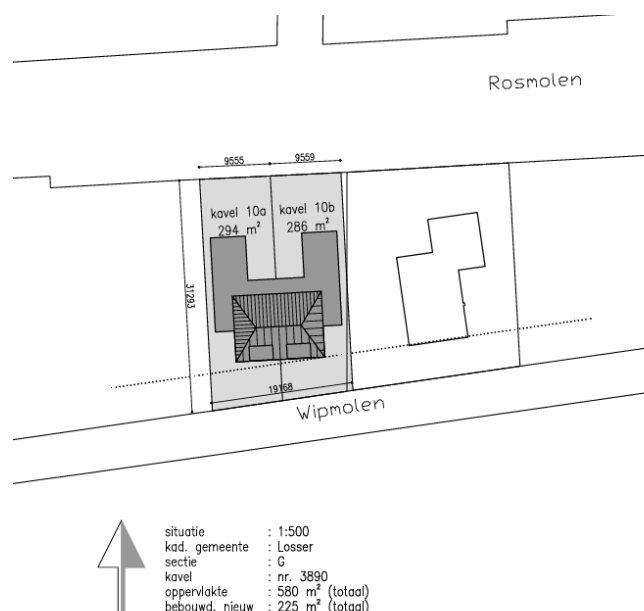
Figuur 5. Vooraanzicht gevel



Figuur 6. Aanzicht achtergevel

De buitenruimte

In onderstaande figuur is de kavelindeling weergegeven. De woningen staan iets gedraaid ten opzichte van de Wipmolen. Aan de voorzijde van de woningen is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Waarbij voor elke woning in elk geval 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. De woningen worden beide voorzien van een aangebouwde berging/garage. De achtertuin is te bereiken via een pad langs de woningen en via de Rosmolen.



Figuur 7. Kavelindeling twee-onder-een-kap woningen

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid en regelgeving

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties 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 de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is geen sprake van een lokale ontwikkeling waarmee Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

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 planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

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 in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een ruimtelijke onderbouwing, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij voorliggend plan worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.1.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2. Met het NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Er is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een watertoets uitgevoerd waaruit blijkt dat het plan in overeenstemming met dat beleid is opgesteld (zie hoofdstuk 4.4).

3.1.5 Conclusie ten aanzien van het Rijks beleid

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan volledig in overeenstemming is met het in de NOVI, Barro, Bro en het nationale Waterplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie- en verordening Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie; het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit de leidende principes of 'rode draden' zijn. Deze 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en sinds 1 mei 2017 van kracht.

Omgevingsverordening

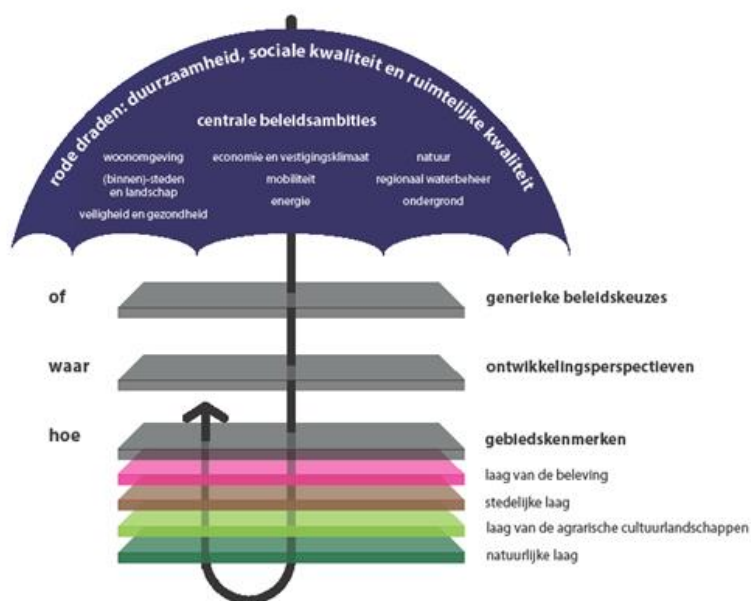
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Waterverordening in de zin van de Waterwet
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

Sturingsfilosofie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe**.



Figuur 8. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. **Of** een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie.

Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in onze omgevingsverordening.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In en om het plangebied zijn geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. In overeenstemming met artikel 2.2 van de provinciale Omgevingsverordening past dit plan ook binnen het gemeentelijk beleid.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

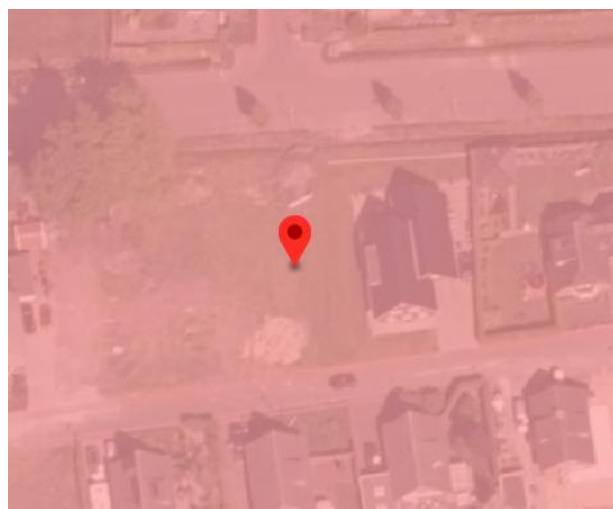
Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In figuur 10 is te zien dat het plangebied is aangemerkt als 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee woningen binnen een bestaande woonwijk, het plan versterkt daarmee het omliggende woonmilieu.



Kaart 3: Ontwikkelingsperspectieven (Waar)

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Steden binnen de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel

Figuur 9. Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Hierbij worden vier lagen onderscheiden; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving.

Norm, richting of inspiratie

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Men kan, bij het maken van een plan, hierdoor geïnspireerd worden, maar dit hoeft niet.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' is één van de instrumenten die de provincie daarvoor inzet. Deze verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

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

Stedelijke laag

In figuur 10 is te zien dat het plangebied in de stedelijke laag is het aangewezen als Woonwijken 1955 – nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van twee woningen. Deze woningen sluiten qua maat en schaal aan op de aangrenzende woningen en passen daarmee bij het karakter van de wijk. Het plan past binnen het grotere geheel van wooneenheden.

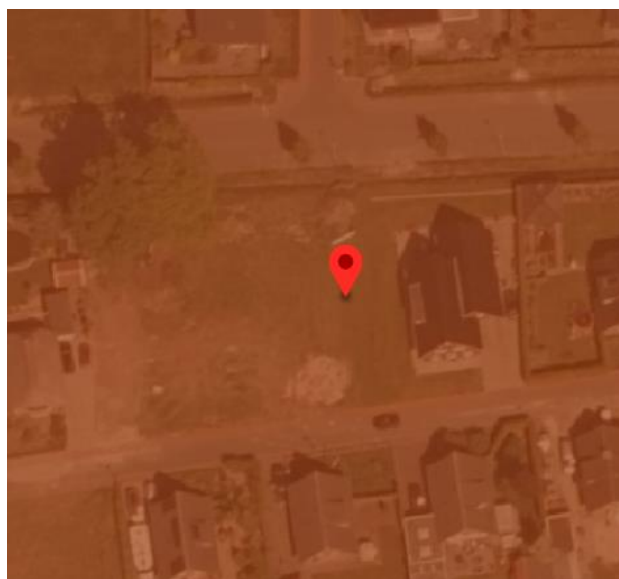


Figuur 10. Uitsnede kaart stedelijke laag Omgevingsvisie Overijssel

Natuurlijke laag

In figuur 11 is te zien dat het plangebied behoort tot de stuwwallen. De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

In het plangebied en in de omgeving daarvan zijn door de functionele en efficiënte inrichting geen natuurlijke kenmerken meer aanwezig. Het terrein en omgeving is vlak en functioneel ingericht en van grote verschillen in reliëf is geen sprake meer.



Kaart 4: Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Hoe)



Stuwwallen

Figuur 11. Uitsnede kaart natuurlijke laag Omgevingsvisie Overijssel

Overige lagen

De laag van het agrarisch cultuurlandschap heeft geen invloed op voorliggend plan. Ook in de lust en leisurelaag gelden geen specifieke gebiedskenmerken voor het plangebied.

3.2.2 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

De visie en ontwikkelinrichting voor de kern de Lutte is in drie thema gevat: Wonen, bedrijvigheid en overig. In de kern de Lutte is nog ruimte voor nieuwe woningen. Onder andere het Luttermolenveld komt hiervoor in aanmerking. Oorspronkelijk was het Luttermolenveld bestemd als recreatiepark, maar is inmiddels bestemd voor permanente bewoning. Het betreft een reguliere woonwijk, waar nog ruimte is voor nieuwe woningen.

Zonder harde prioriteiten binnen het woningbouwprogramma vast te leggen wil de gemeente voorrang geven aan de voortzetting van de ontwikkeling van Luttermolenveld. De afronding van deze woonbuurt prevaleert boven de opstart van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan ligt in de wijk Luttenmolenveld en voorziet in de bouw van twee twee-onder-een-kap woningen. Planologisch gezien is er 1 woning toegestaan het gaat daarmee feitelijk om het planologisch toevoegen van 1 woning. Dit plan draagt bij aan de verder invulling van de buurt en past daarmee binnen de structuurvisie.

3.3.2 Toekomstvisie Duurzaam Losser

In 2040 wil Losser 100% energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die wordt verbruikt, afkomstig is uit duurzame energiebronnen. In de Toekomstvisie Duurzaam Losser 2040 zijn vijf hoofdlijnen geformuleerd waarlangs de duurzaamheidsdoelstellingen moeten worden gerealiseerd. Hieronder worden de vijf hoofdlijnen uit de toekomstvisie Duurzaam Losser 2040 geciteerd.

1. We doen het samen

Samen met diverse partijen uit de samenleving zetten we onze schouders onder duurzaamheid. Met de gezamenlijke inspanning van het bedrijfsleven, verenigingen, inwoners en gemeente kan sneller en beter worden bijgedragen aan het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen uit de Toekomstvisie. De gemeente wil duurzame projecten stimuleren en faciliteren, maar laat het initiatief wel zoveel mogelijk bij de samenleving.

2. Een groen, gezond en leefbaar Losser

Het creëren van en versterken van voldoende, robuuste en gevarieerde groengebieden is noodzakelijk om Losser leefbaar en klimaatbestendig te houden. In dit kader wordt in samenwerking met diverse partijen ook gewerkt aan het 'onttegenen van tuinen'. Ook werkt de gemeente zelf aan biodiversiteit en aan bijenlinten bij de aanleg en het onderhoud van openbaar groen. Buurtbewoners krijgen ruimte om zelf groene initiatieven in de wijk te ontplooiën en mogen daarbij rekenen op ondersteuning van de gemeente. Duurzame mobiliteit en het fietsen worden gestimuleerd. Op druk bezochte openbare plekken in de kernen worden elektrische oplaadpalen voor auto's geplaatst".

3. Een klimaatactief Losser

Om als gemeente goed in te kunnen spelen op extreem weer en de gevolgen van klimaatveranderingen wordt gewerkt aan de aanleg van regenwaterriolen en bergingsgebieden aan de rand van de bebouwde kommen. Bij rioleringsprojecten krijgen aanwonenden de mogelijkheid, met behulp van een afkoppelsubsidie, het dakwater en verhard oppervlak af te koppelen van het riool.

Ook wordt bij nieuwe ontwerpen van wijken en straten nadrukkelijker gekeken naar de mogelijkheden voor de inpassing van bomen en groen. Bomen bieden bij een steeds warmer wordend klimaat verkoeling tijdens de hete dagen”.

4. Een energieneutraal Losser

Via de 'Energieke Regio' worden bedrijven en verenigingen geholpen met energiebesparing en energieopwekking. Samen met de Noordoost Twentse gemeenten wordt gewerkt aan een warmteplan met alternatieven voor aardgas voor de verwarming van woningen en bedrijfsprocessen. Ook worden spelregels opgesteld voor de ontwikkeling van grootschalige zonnenvelden. De gemeente zal het goede voorbeeld geven en gaat verder met de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed”.

5. Een circulair Losser

In een circulaire economie zijn de kringlopen gesloten, waardoor grondstoffen in de keten behouden blijven en er geen afwenteling op mens en natuur ontstaat. Gemeente Losser gaat in het kader van de circulaire economie duurzame betonproducten inkopen (van hergebruikte grondstoffen). Ook worden in uitvoeringsprojecten zoveel mogelijk vrijkomende materialen hergebruikt. De gemeente blijft Twence ondersteunen als aandeelhouder in de ontwikkelingen rondom de circulaire economie (zoals CO2 afvangen en inzet van mierenzuur als groene brandstof). Bewoners worden geattendeerd dat bruikleen of delen in plaats van kopen van veel producten ook vaak een goede optie is”.

De vijf hoofdlijnen worden concreet ingevuld in de Uitvoeringsagenda. Daarin staat ook een inschatting van de kosten die ermee gemoeid zijn en hoe deze worden gedekt. De Uitvoeringsagenda Duurzaam Losser 2040 is een dynamisch document. Het wordt tweejaarlijks door het college aangevuld en bijgewerkt.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan betreft het toevoegen van twee woningen binnen een bestaande woonwijk. De woningen worden voorzien van zonnepanelen en het hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd. Daarbij worden de woning gasloos gebouwd en wordt voldaan aan alle BENG vereisten. Geconcludeerd wordt dat de 'Toekomstvisie duurzaam Losser 2040' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

3.3.3 Woonvisie 2016 en verder

In de Woonvisie Losser 2016 en verder heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest voor het (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing.) De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet. Periodiek wordt de Woonvisie geactualiseerd.

Ambitie en ambitie

De visie en ambities van de gemeente Losser zijn uitgesplitst in vijf punten, te weten:

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

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Naast de herijking in 2016 wordt elke twee jaar bekeken hoe de balans tussen vraag en aanbod eruitziet en op basis daarvan wordt de strategie bepaald. Bij nieuwe of gewijzigde plannen worden zo nodig afspraken met 'planrelevante' gemeenten uit de regio gemaakt ten behoeve van een goede afstemming tussen plannen.

Ontwikkelingen behoefte tot 2025

Er is vooral behoefte aan eengezinskoopwoningen. In de gedragsvariant (ouderen verhuizen weinig en blijven voor een groot deel in hun eengezinskoopwoning wonen) is de vraagdruk op de voorraad eengezinskoopwoningen het grootst. Er is vooral vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. Op korte termijn zijn de tweekappers het meest populair.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee twee-onder-een-kap woningen, waarmee het plan aansluit bij de behoefte tot 2025. Het plan past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente Losser.

3.3.4 Inrichtingsvisie Kwaliteitsimpuls de Lutte

De aanleiding van de kwaliteitsimpuls voor de Lutte kent zijn oorsprong in de problematiek met de riolering en de hemelwateroverlast. De gemeente Losser heeft deze noodzaak aangegrepen om meekoppelkansen te onderzoeken. In een interdisciplinair team is de integrale inrichtingsvisie opgesteld. De afgelopen jaren zijn verschillende plannen voor de Lutte opgesteld zoals Kies je Kans en het Programma van eisen. Die plannen zijn meegenomen in het planproces en vormen daar waar mogelijk onderdeel van deze visie. Tijdens klankbordgroepavonden zijn de identiteit en de ontwikkelingsrichting voor de Lutte gezamenlijk vormgegeven.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

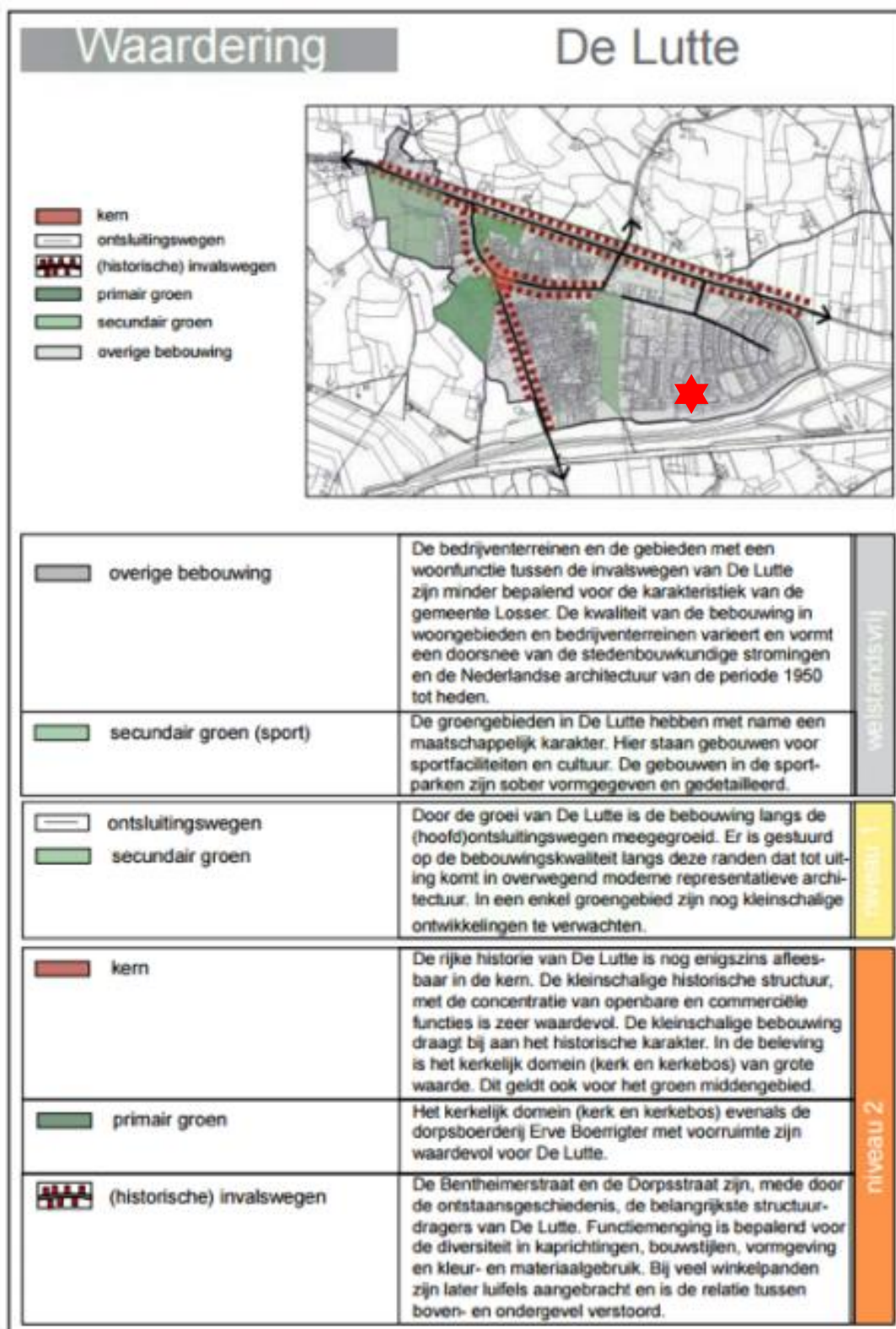
De inrichtingsvisie richt zich hoofdzakelijk op een nieuwe inrichting van de toegangswegen en het centrum van de Lutte. Voorliggend plangebied valt daarmee buiten de scope van de inrichtingsvisie en de visie heeft geen uitgangspunten waarin dit plan rekening kan houden.

3.3.5 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

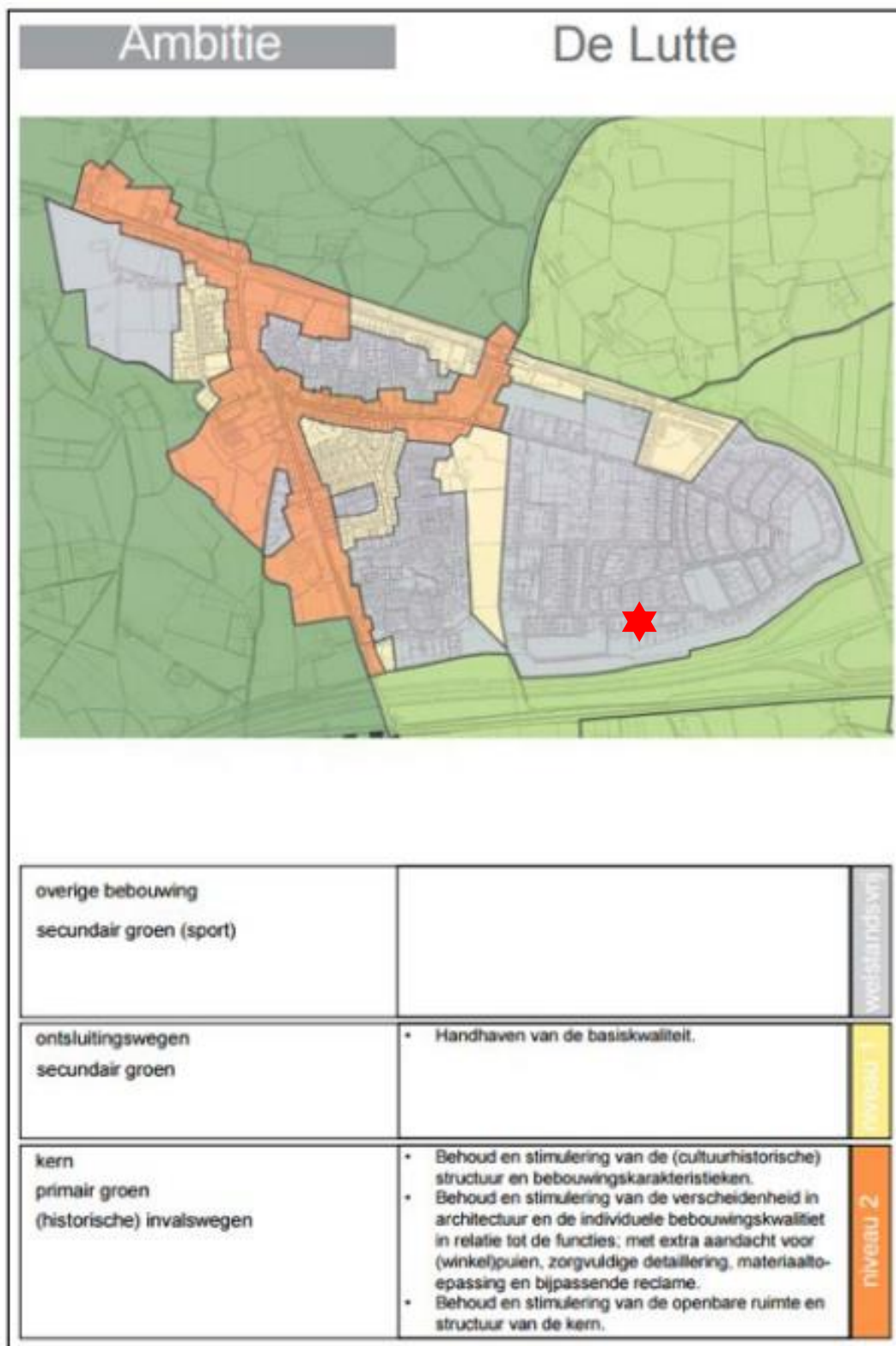
De “Welstandsnota Gemeente Losser” (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en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

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

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester. De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden. Hieronder is de onderstaande figuren de welstandswaardering en –ambities voor de Lutte weergegeven



Figuur 13. Welstandswaardering de Lutte, plangebied gelegen bij rode ster



Figuur 14. Welstandambities de Lutte, plangebied gelegen bij rode ster

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het plangebied ligt binnen de zone “Overige bebouwing” en is vrij van welstand. In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing. Het plan heeft geen nadere beeldkwaliteitseisen en is daarmee passend binnen de welstandsnota.

3.3.6 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan volledig in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

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.

4.2. Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.2.3 Onderzoek

Voorliggend plan is gelegen binnen een gebied dat reeds binnen het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming met bouwvlak heeft. Dit betekent dat de bodemkwaliteit er plekke van het plangebied geschikt is voor de gewenste functie namelijk wonen.

4.2.4 Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende plan.

4.3. Defensie

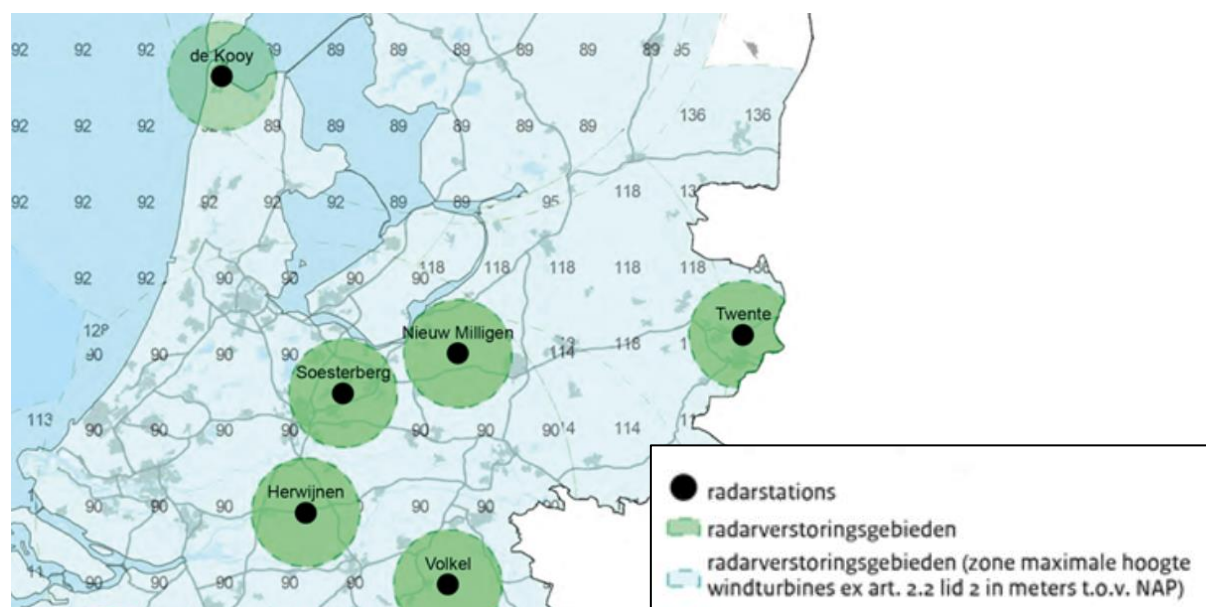
43.1 Algemeen

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- radarverstoringsgebieden;
- obstakelbeheergebieden;
- laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied is alleen gelegen binnen het radar verstoringsgebied van vliegveld Twente. Voor de 7 defensieradars in Nederland geldt een toetsingsgebied voor nieuwe windenergieplannen vanaf een bepaalde hoogte binnen een straal van 75 kilometer. Voor nieuwe hoogbouwprojecten is dat binnen 15 kilometer van een radarpost. Binnen deze toetsingsgebieden mogen geen nieuwe bestemmingsplannen worden gemaakt zonder verklaring van geen bezwaar van het ministerie van Defensie. In voorliggend geval worden er een tweetal woningen mogelijk gemaakt. Dit is geen windenergie plan en ook geen hoogbouwproject. Daarom heeft het plan geen invloed op het radarstation Twente en is een verklaring van geen bezwaar van het ministerie van Defensie niet nodig.



Figuur 15. Radarverstoringsgebieden in Nederland

4.3.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect radarverstoring geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende plan.

4.4. Water

4.4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.4.2 Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

4.4.3 Onderzoek

Watertoetsproces

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd. Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan.

In juli 2021 is het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Het resultaat is opgenomen in bijlage 2. De contactpersoon bij het waterschap is per mail in kennis gesteld over het plan en de verdere uitwerking hiervan.

4.4.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende plan.

4.5. Erfgoed

4.5.1 Archeologie

Algemeen

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Onderzoek

Het plangebied heeft, volgens de vigerende bestemmingsplan, een hoge verwachtingswaarde. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen zijn toelaatbaar indien het een bouwwerk betreft met een oppervlakte van minder dan 2000 m² en dieper dan 30 centimeter.

In voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het oppervlak van de twee woningen incl. bijgebouwen bedraagt circa 225 m² en is daarmee ruimschoots minder dan 2.000 m².

Conclusie

Op basis van bovenstaande valt te concluderen dat het aspect archeologie geen belemmering oplevert voor de realisatie van het onderhavige plan. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel

De provincie Overijssel heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. De provincie beoogt hiermee de identiteit van de regio te behouden door cultuurhistorische elementen herkenbaar te maken en in stand te houden. Daarnaast zet ze in op een constante ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden door uitvoering te geven aan programma's en projecten.

Onderzoek

De cultuurhistorische waardenkaart en de gemeentelijke monumentenlijst zijn geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig. De bebouwing in het plangebied zijn niet aangewezen als (rijks)monument en het betreffen geen (bijzondere) karakteristieke gebouwen. Daarnaast zijn ook in de (directe omgeving) geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden ook niet aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6. Flora en Fauna

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel.

In de omgeving van het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden te weten Landgoederen Oldenzaal (circa 2 kilometer) en Dinkelland (circa 1.05 kilometer). Voorheen was er op basis van artikel 2.7 lid 2 van de Wnb (Wet natuurbescherming) een verbod op het realiseren van projecten zonder natuurvergunning. Daarom moest naast de gebruiksfase eveneens de realisatiefase worden berekend. Echter is op 10 maart de wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) aangenomen met daarin de toevoeging artikel 2.9a aan de Wnb waarin gesteld wordt dat, doormiddel van een amvb aangewezen, activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing worden gelaten bij de toepassing van artikel 2.7 lid 2 van de Wnb.

Het besluit van 14 juni 2021 betreft onder andere het wijzigingen van het Besluit natuurbescherming doormiddel van het vervangen van een aantal artikelen, zo ook artikel 2.5. Artikel 2.5 stelt dat bouw- en sloopactiviteiten met bijbehorende vervoersbewegingen vallen binnen de activiteiten van de bouwsector zoals benoemd in artikel 2.9a van de Wnb. De activiteiten zoals genoemd in artikel 2.5 zijn daarmee uitgesloten van artikel 2.7 lid 2 van de Wnb en dus niet vergunningsplichtig. Per 1 juli is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarin dit vastgelegd is.

Door het vervallen van de realisatiefase en de geringe omvang van de ontwikkeling (planologische toevoeging van 1 woning) is een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebieden niet van te verwachten. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.



Figuur 16. Plangebied t.o.v. omliggende Natura 2000-gebieden

Soortenbescherming

Het plangebied is een braakliggend graslandje in een woonwijk waar geen bomen of andere struiken aanwezig zijn. Gesteld wordt dat het plangebied geen verblijfplaats is voor beschermde soorten.

4.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Wet Natuurbescherming.

4.7. Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai

4.7.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.7.3 Onderzoek

Het plangebied is gelegen nabij de snelweg A1 en de spoorlijn Oldenzaal – Bad Bentheim welke ten zuiden van het plangebied liggen. Tussen de woonwijk, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, en de snel-spoorweg ligt een geluidswal. Deze wal vangt het geluid voor de gehele woonwijk af waardoor gesteld kan worden dat er ter plekke van het plangebied een aanvaardbaar geluidsniveau geldt.

4.7.4 Conclusie

Het plan is passend binnen de kaders van de Wet Geluidhinder.

4.8. Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.8.3 Onderzoek

De realisatie van 2 woningen betreft een geringere omvang dan wat hiervoor is aangegeven. De luchtkwaliteit zal dus 'in niet betekende mate' verslechteren. Daarom hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.8.4 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9. Bedrijven-en milieuzonering

4.9.1 Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd.

In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.9.3 Onderzoek

Milieuhindergevoelige functie

De te realiseren woningen betreffen geen milieubelastende activiteiten. Er hoeft, voor de woningen, derhalve niet te worden getoetst of omliggende milieugevoelige functies last ondervinden van het onderhavige plan als milieubelastende activiteit. Er dient wel te worden beoordeeld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

Nabijgelegen milieubelastende activiteiten

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd is gekeken naar de bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Voorliggend plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk. In deze wijk zijn, bestemmingsplan technisch, alleen woonfuncties mogelijk met onderschikte bedrijvigheid aan huis. Er zijn dan ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig waarmee dit plan rekening dient te houden. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen aan de Ambachtsstraat ten westen van het plangebied. Op deze locatie zijn bedrijven tot categorie 2 mogelijk de grootste richtafstand hierbij is 30 meter. Deze de afstand tot het plangebied is circa 450 meter, deze afstand is dermate groot dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn.

4.9.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.10. Externe veiligheid

4.10.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

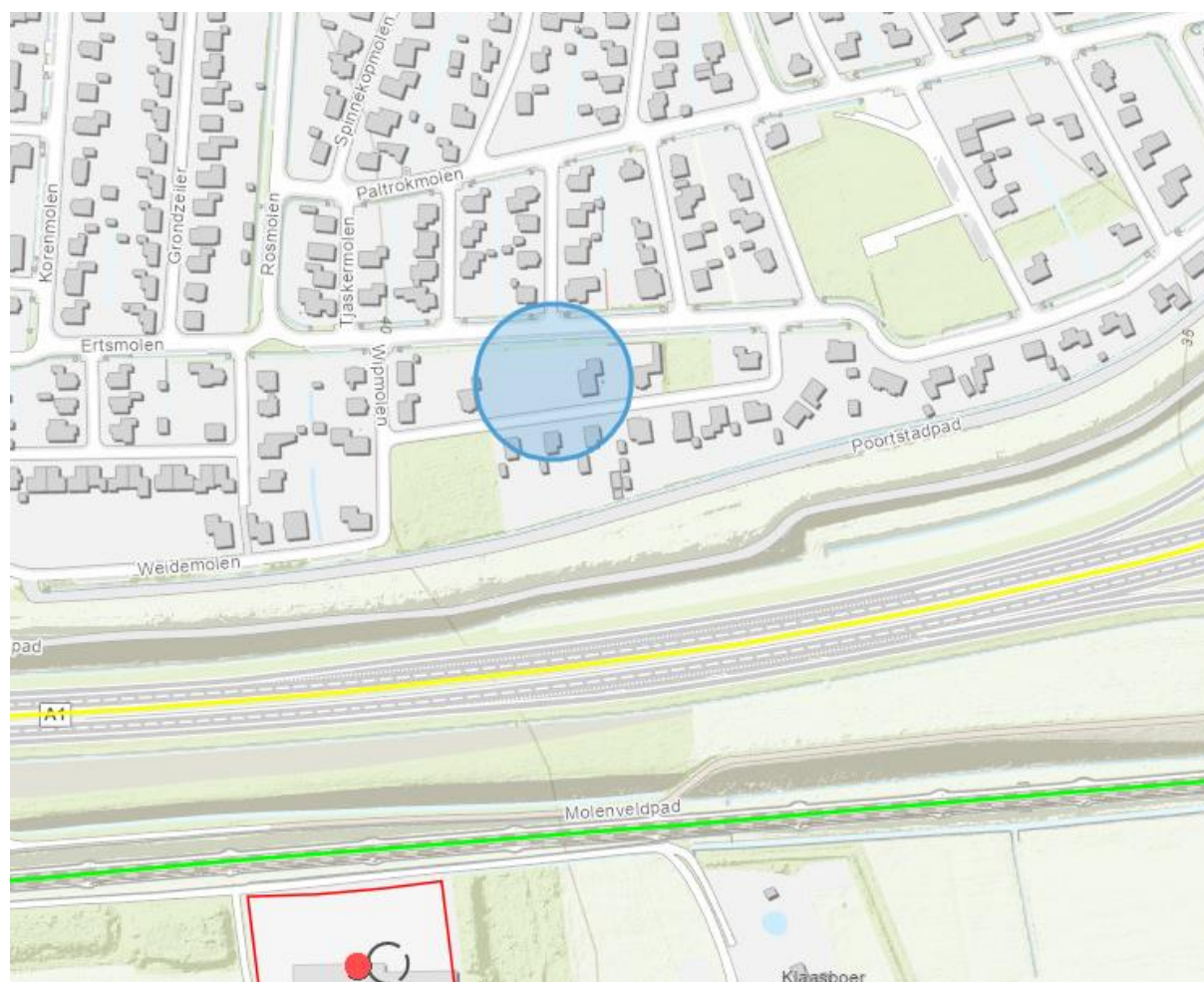
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.10.2 Onderzoek

Met behulp van de risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het plangebied ligt binnen de blauwe cirkel. De dichtstbijzijnde bron is de weg, deze ligt op circa 140 meter afstand. Deze afstand is dermate groot dat dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.



Figuur 17. Uitsnede risicokaart Nederland

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De mate waarin uitvoering aan een aanvalsstrategie kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Bij een ongeval met toxische stoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Voor het toxisch scenario is dat in principe schuilen.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van een gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid

Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus het advies. Hierbij is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt; (nieuwe) gebouwen worden beschouwd als geschikte schuillocaties. Het verdient daarbij aanbeveling dat de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Binnen het plangebied is geen sprake van de langdurige aanwezigheid van beperkt zelfredzame personen.

4.10.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande beperkte verantwoording valt te concluderen dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavig plan.

4.11. Geur

4.11.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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

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 melding plichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv. De definitie van een geurgevoelig object luidt: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

4.11.2 Conclusie

Binnen het plangebied en de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven. De bedrijven die er zijn liggen op voldoende afstand van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.12. Verkeer en parkeren

4.12.1 Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen.

In november 2014 is de zogenaamde Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen. Voor parkeren geldt dat in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. In het bestemmingsplan moet opgenomen worden hoe bepaald wordt of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Dit kan door parkeernormen op te nemen of te verwijzen naar een gemeentelijke nota met parkeernormen.

4.12.2 Onderzoek

Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Wipmolen. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 3,4 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er 6,8 bewegingen per dag gegenereerd. Dit is geen probleem voor de omliggende wegen.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de kencijfers van de CROW. Voor de verstedelijkingsgraad is uitgegaan van 'weinig stedelijk' zoals deze voor de gemeente Losser geldt (Bron: CBS Statline). Het type stedelijke zone betreft 'rest bebouwde kom'. Voor twee-onder-een-kap woningen geldt een minimale parkeernorm van 1,8 per woning. De benodigde parkeervoorzieningen (2 per woning) worden op eigen terrein gerealiseerd.

4.12.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersbewegingen en voldoende parkeermogelijkheden heeft.

4.13. Kabels en leidingen

4.13.1 Algemeen

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.13.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen rioolleidingen.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.13.3 Conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.14. MER toets

4.14.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage 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 gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.14.2 Onderzoek

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.14.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Voorliggende vergunningaanvraag voorziet in de ontwikkeling van meerdere woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het kostenverhaal wordt vastgelegd tussen de gemeente en initiatiefnemer.

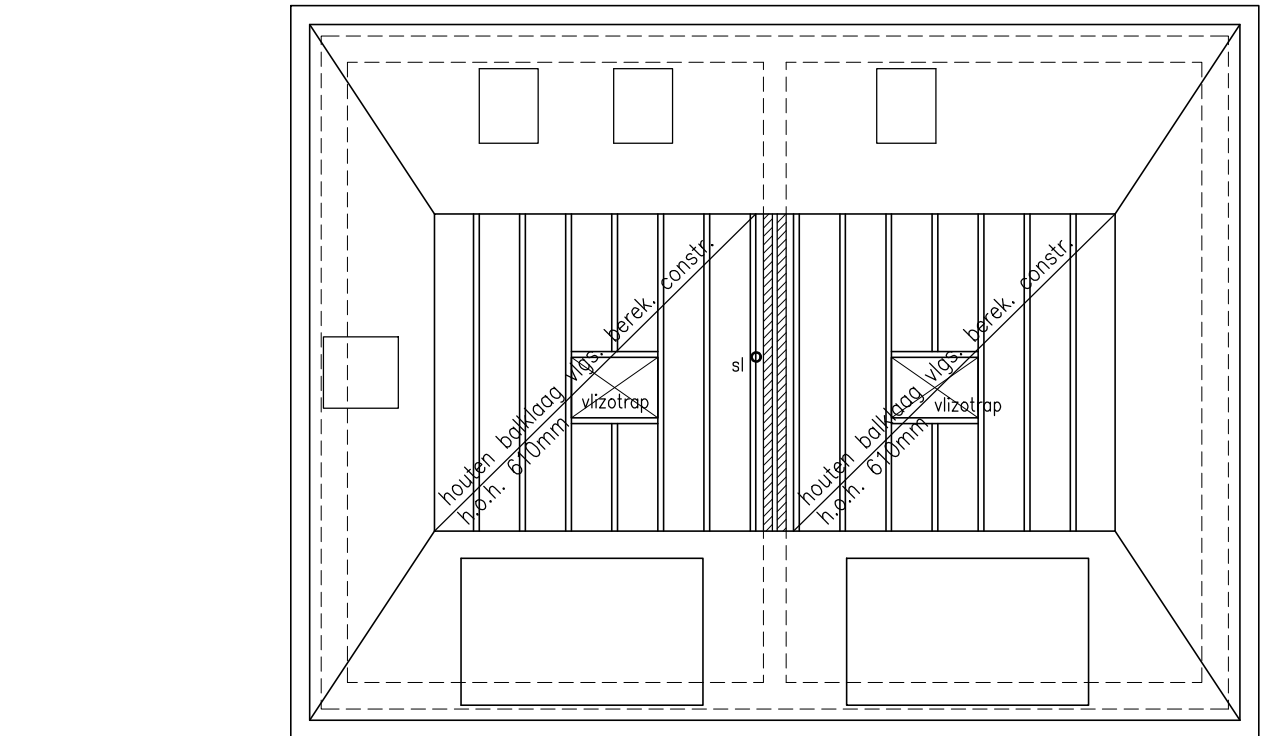
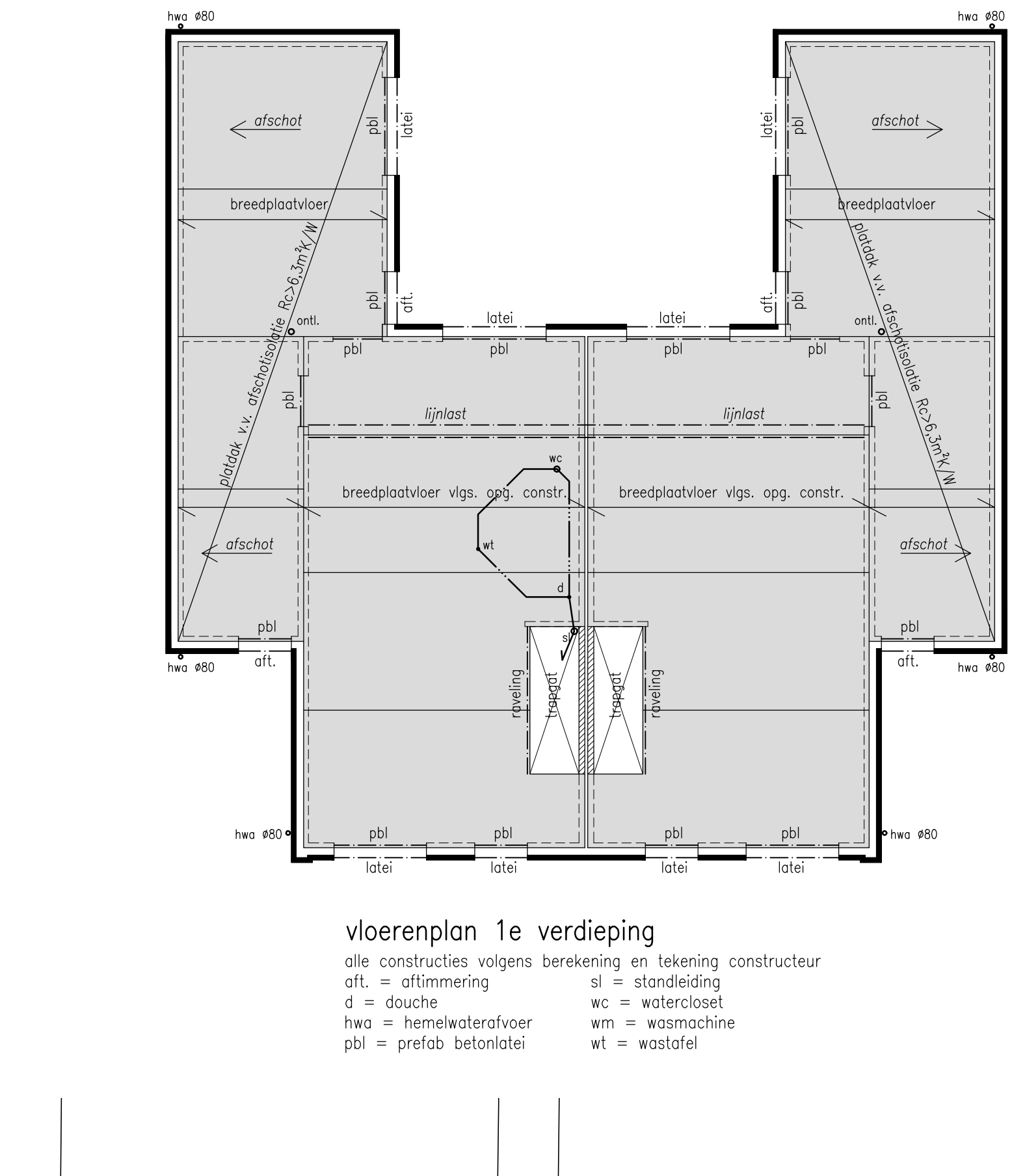
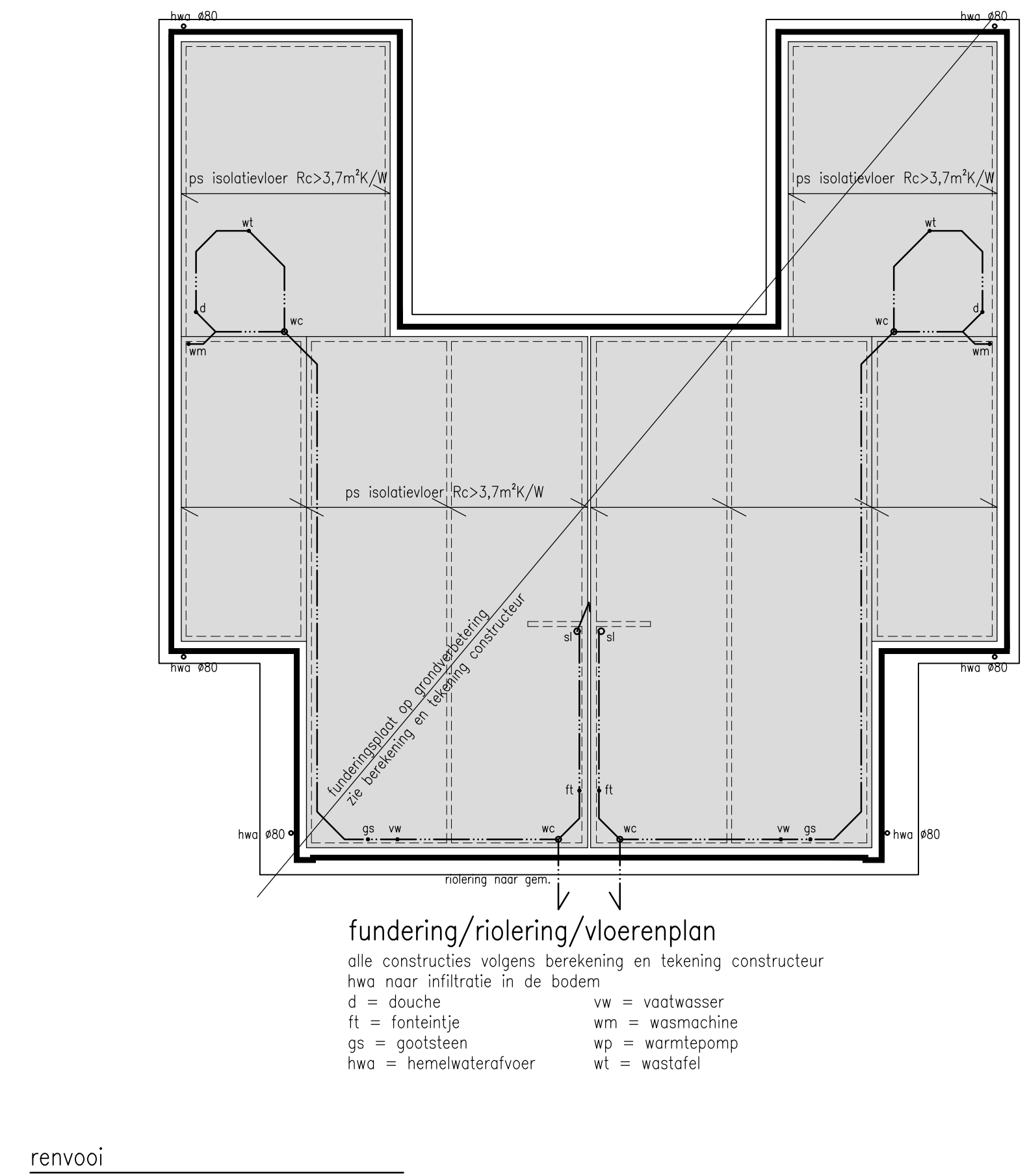
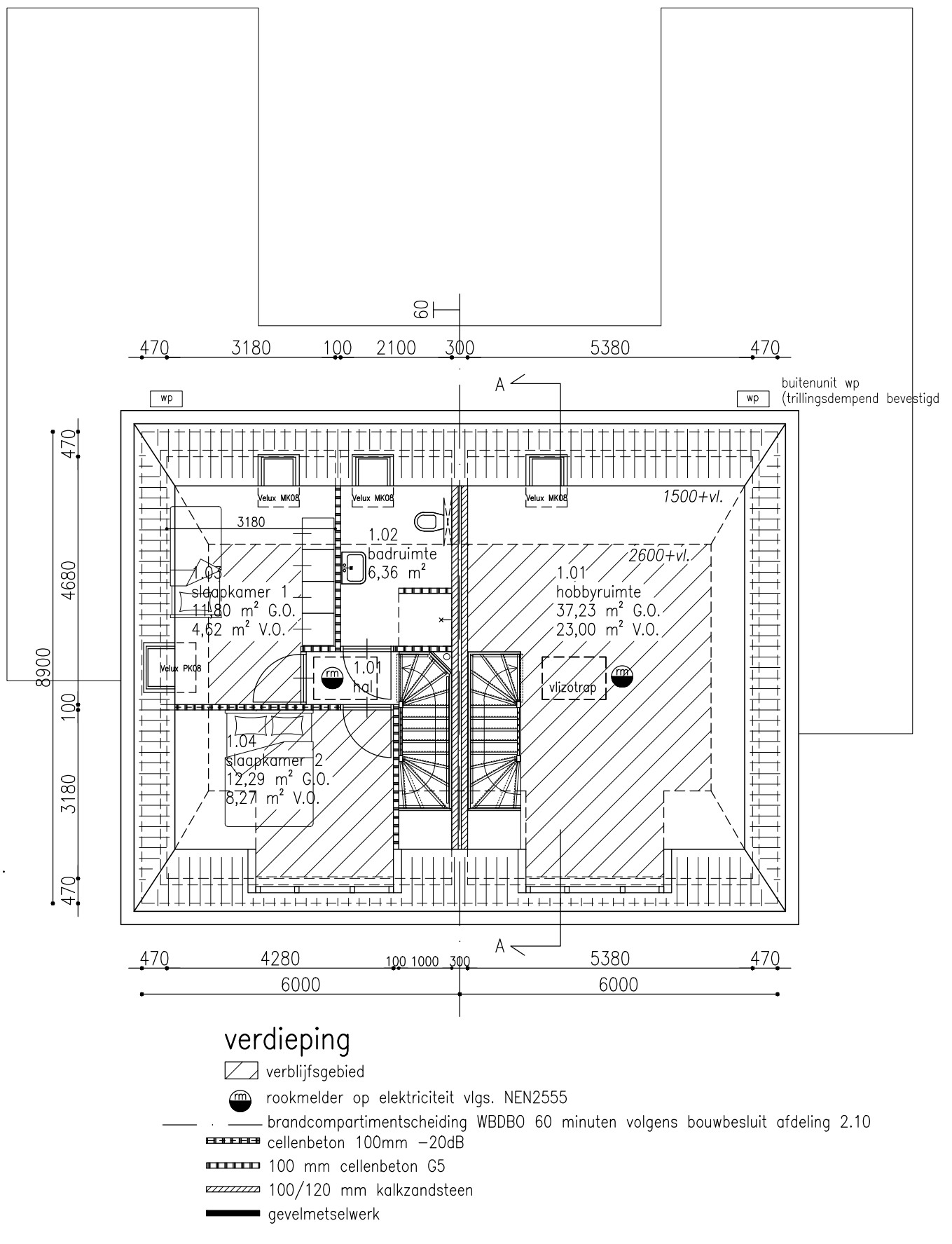
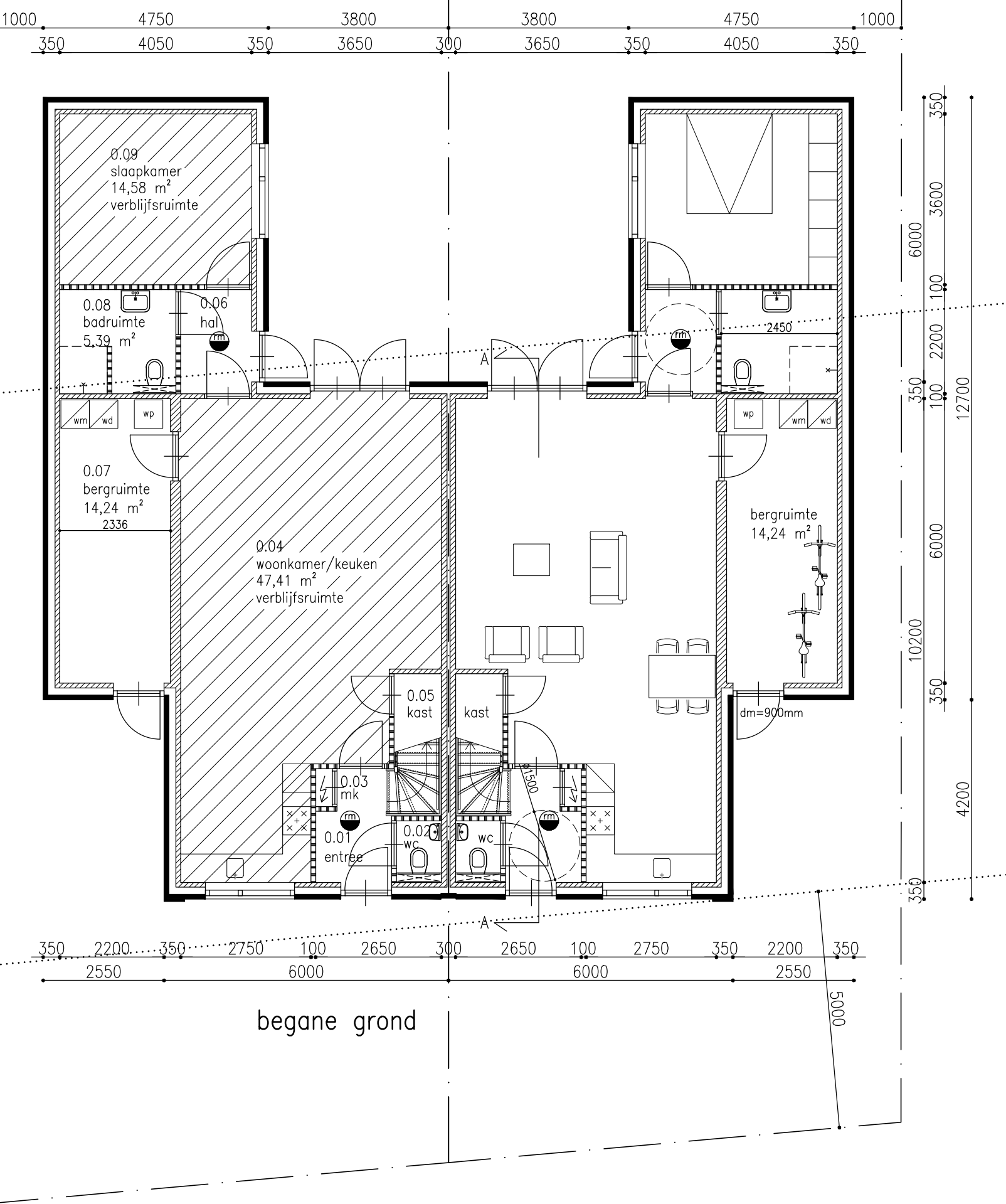
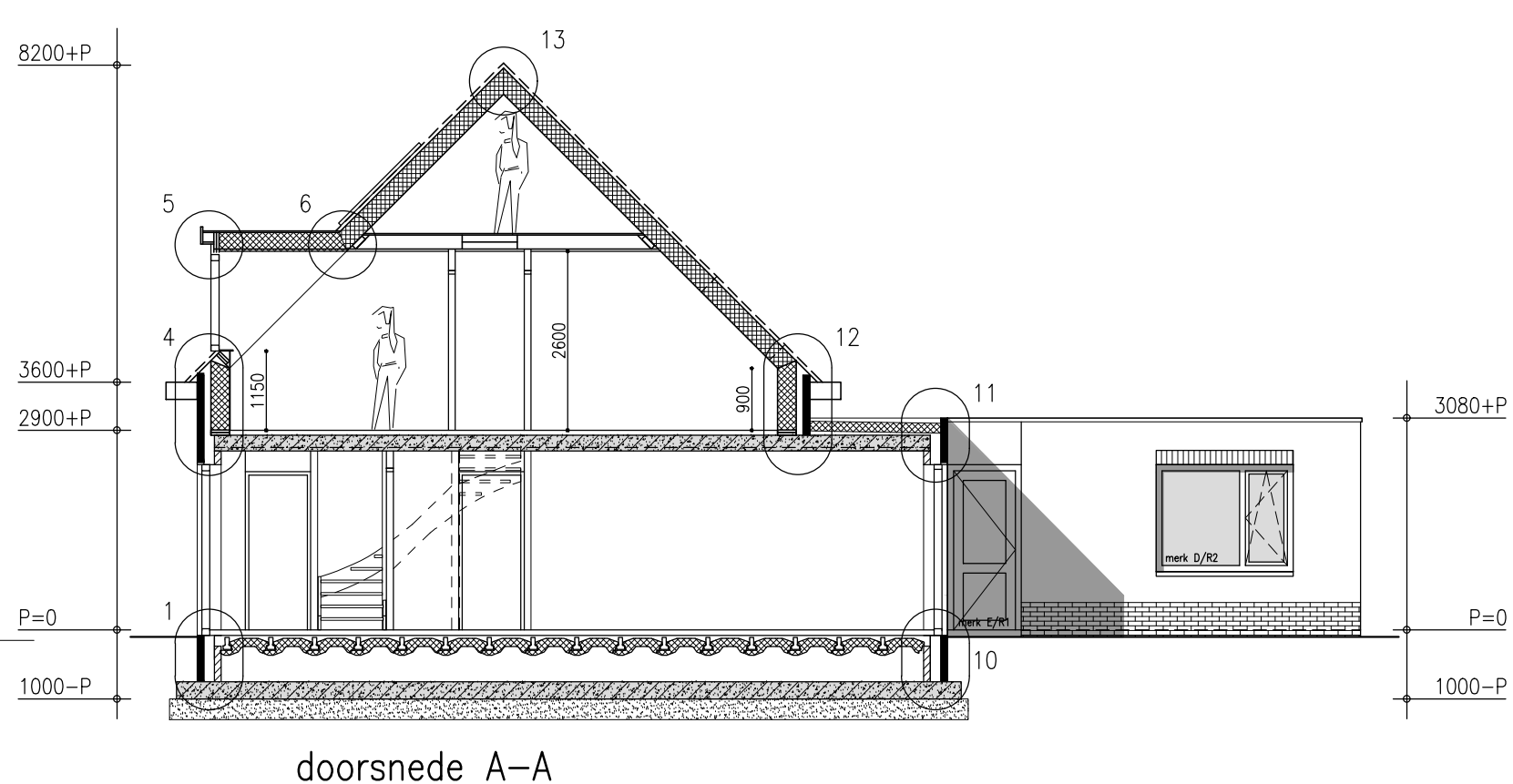
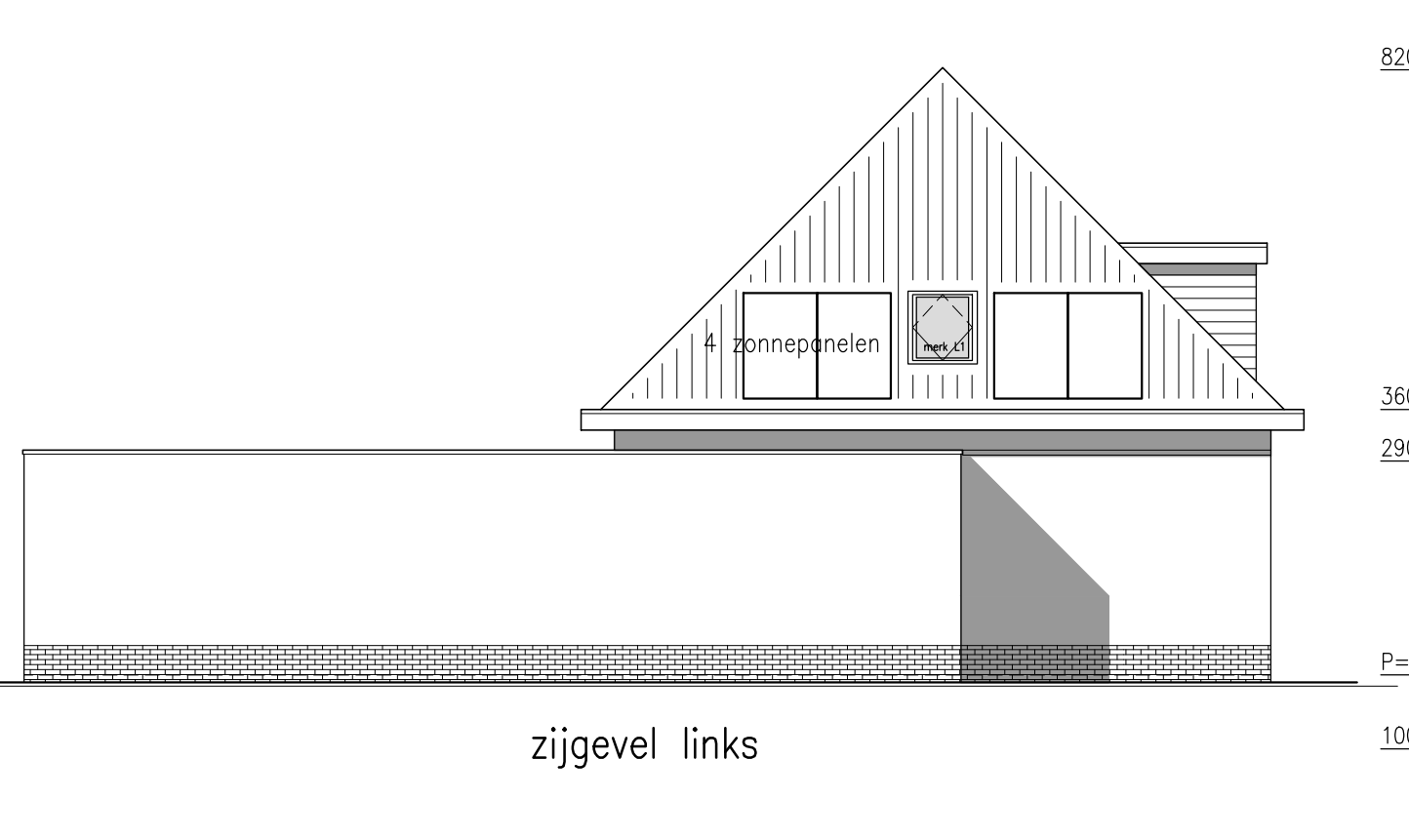
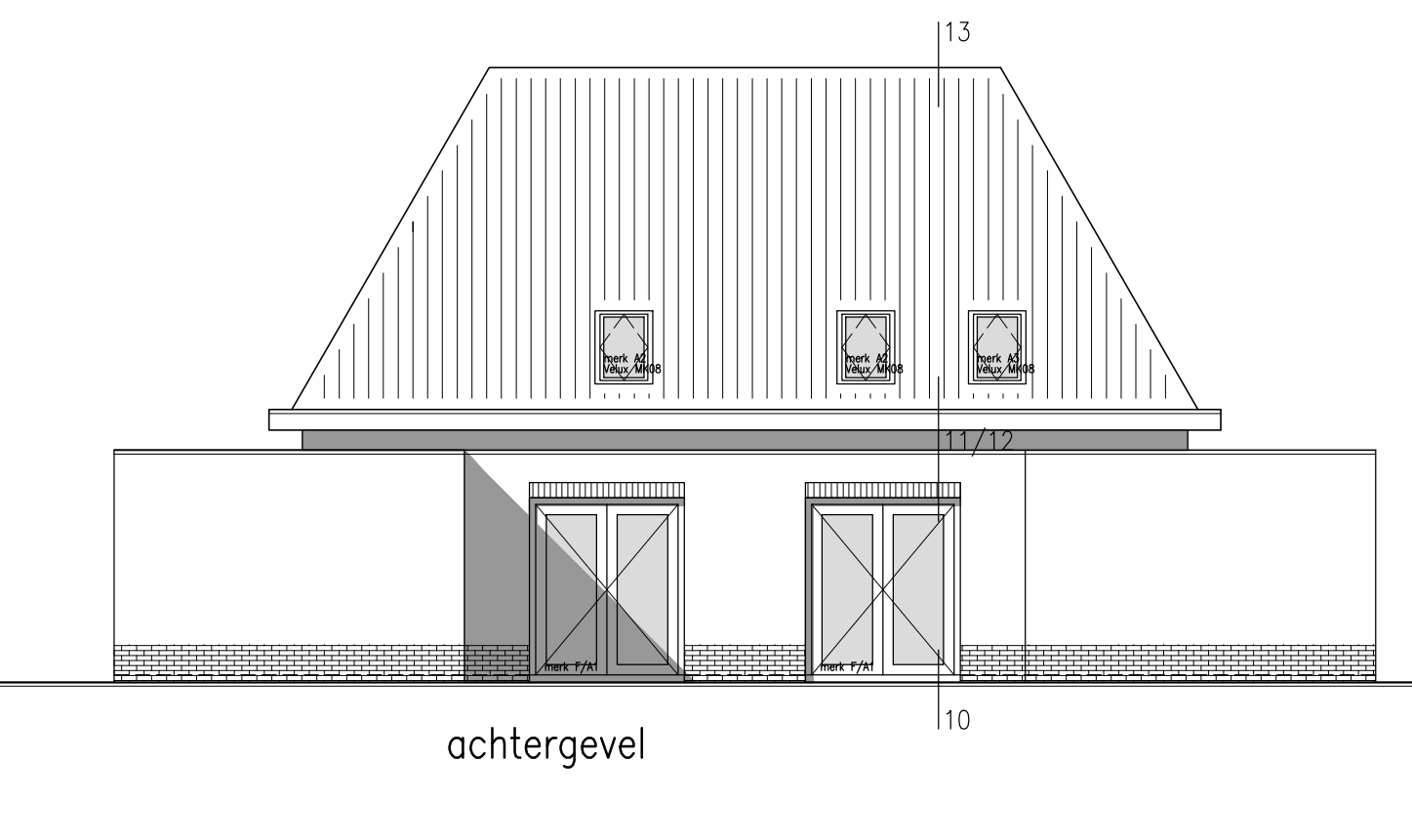
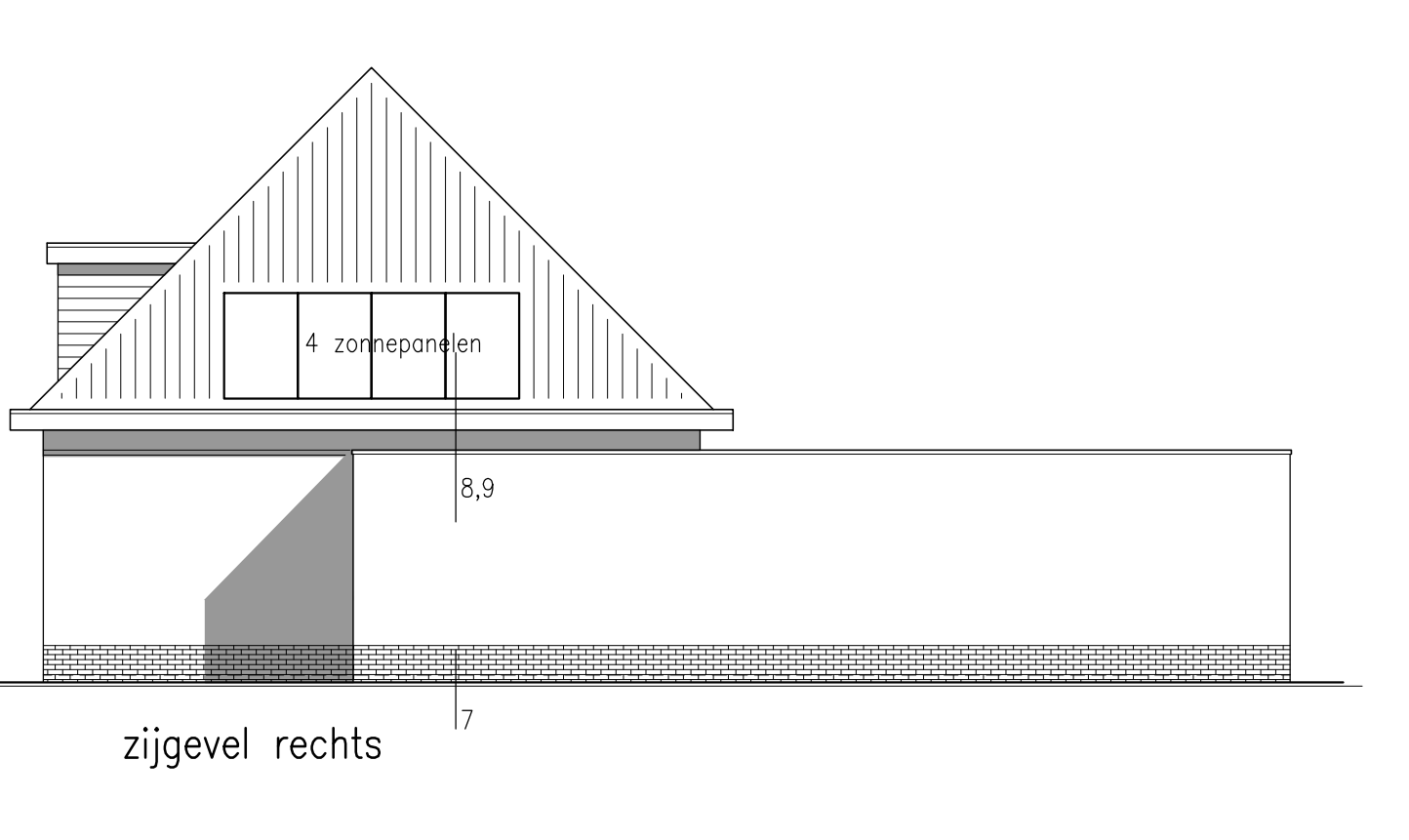
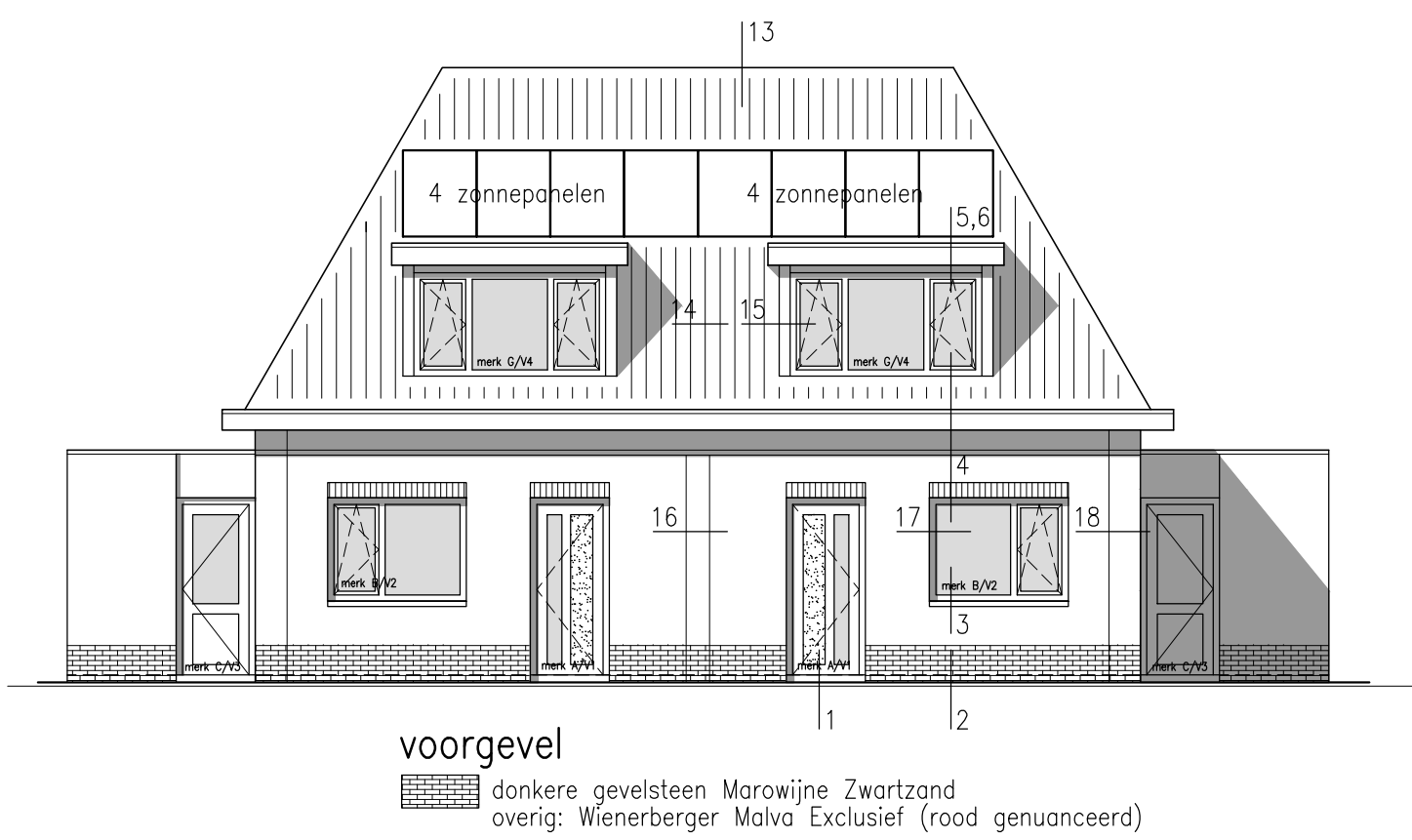
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

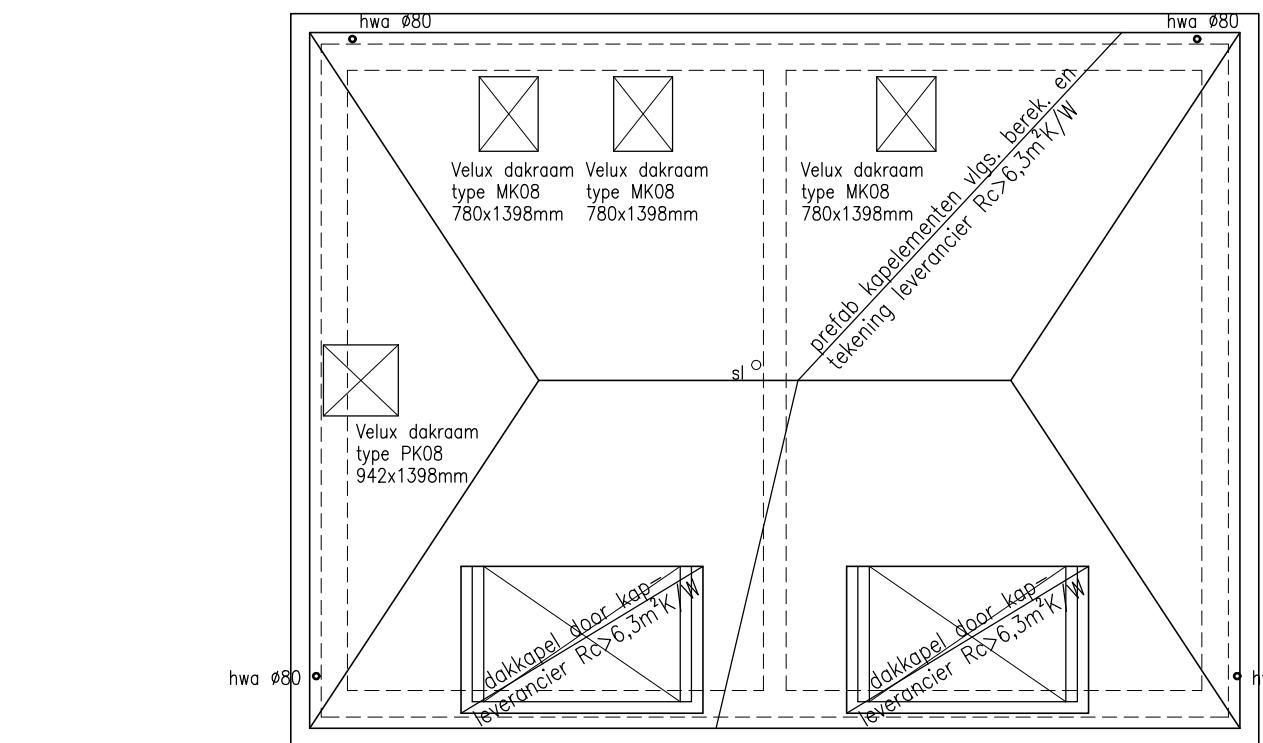
6. Conclusie

In deze ruimtelijke ordening is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de twee twee-onder-een-kap woningen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

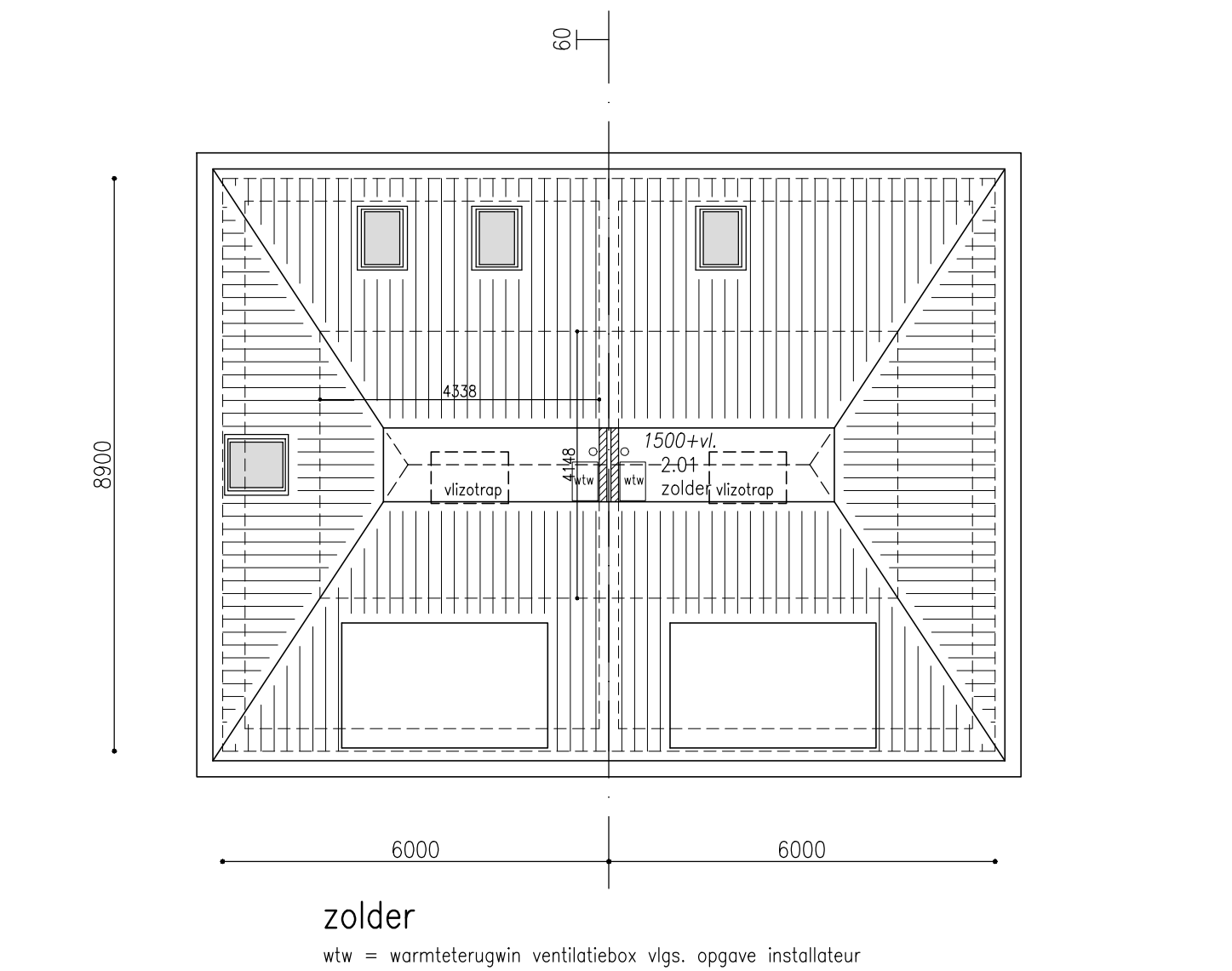
Bijlage 1 – Schetsontwerp



vloerenplan 2e verdieping
alle constructies volgens berekening en tekening constructeur

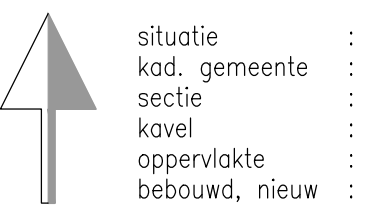
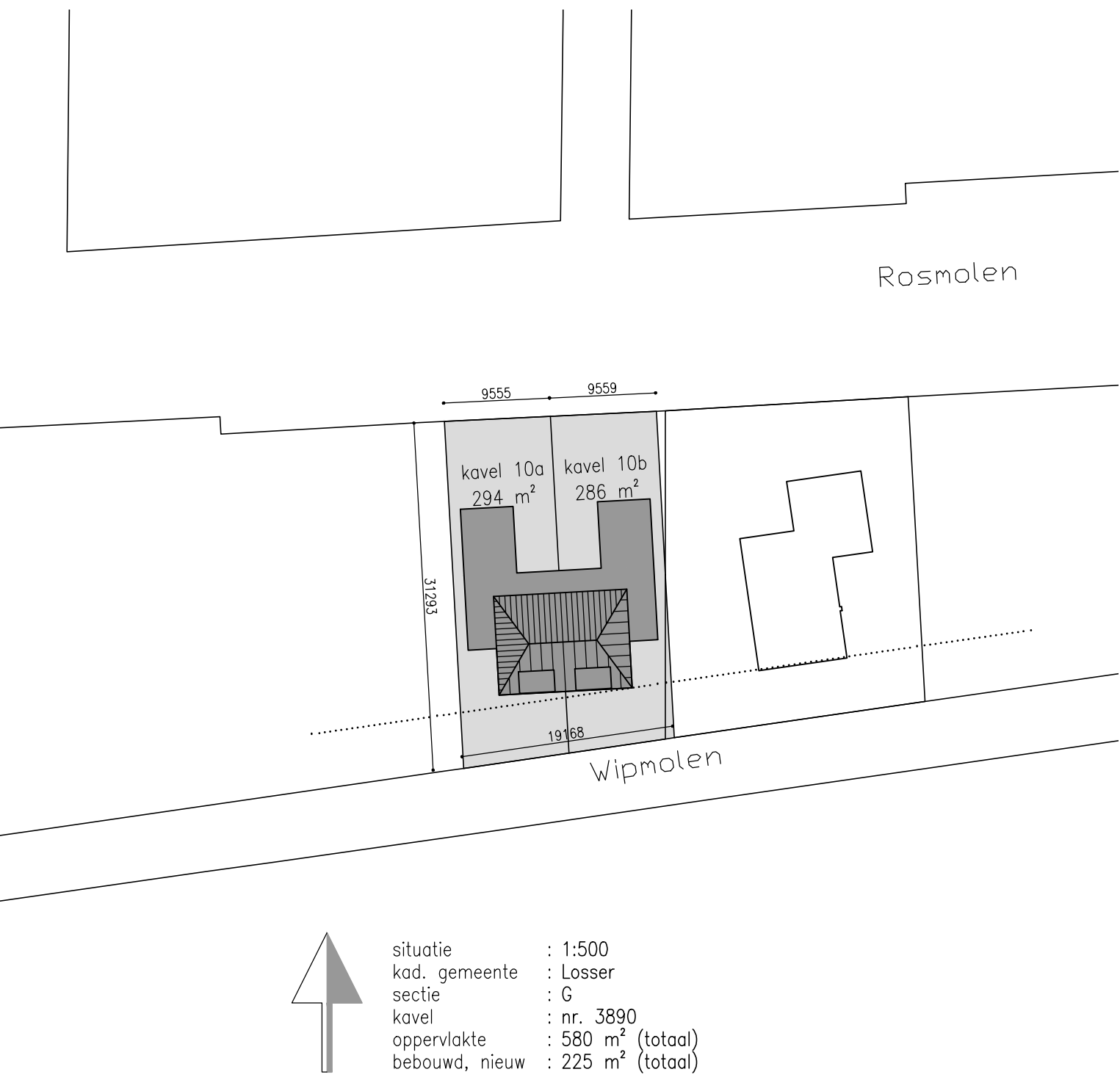


kapplan
kapconstructie volgens berekening en tekening leverancier
hwa = hemelwaterafvoer sl = standleiding



kleuren en materialen			
onderdeel:	materiaal:	kleur:	type:
gevels	baksteen	rood genuan.	Wienerberger Malva Exclusief
gevels	gevels	plint	Wienerberger Marwinje zwartzand
voeg	cement	grijs	(plint zwart)
dakpan	keramisch	zwart	Röben Flandern Plus Lugano
kozijnen	kunststof	zuiverwit	HEBO systeem S9000
ramen	kunststof	RAL8022	HEBO systeem S9000
deuren	kunststof	RAL8022	HEBO systeem S9000
raumdorpels+spekband	beton	naturel	VEBO o.g.w.
zijkant dakkapel	Rockpanel Lines	wit	
goot+hoel dakkapel	Rockpanel	wit	
dakrandkap	staalcoated	zwart	
hemelwaterafvoeren	pvc	grijs	

- renvoer
- Het bouwen zal geschieden overeenkomstig de eisen van het bouwbesluit 2012
 - Alle glas uit te voeren als dubbele isolerende beglazing
 - Ventilatie volgens bouwbesluit afdeling 3.6, NEN 1087 en NEN 2757
 - Voorzieningen voor elektriciteit voldoen aan de normen volgens NEN 1010
 - Voorzieningen voor gas voldoen aan de normen volgens NEN 1078 en NEN 2768
 - Voorzieningen voor water en warm water voldoen aan de normen volgens NEN 1006
 - Beperking van het ontstaan en ontwikkeling van een brandgevaarlijke situatie volgens bouwbesluit afd. 2.11 t/m. 2.14. NEN 6061 t/m NEN 6064 en NEN 6088
 - Vluchten bij brand volgens bouwbesluit afdeling 2.17/2.18 NEN 1775, NEN 6065/6066 en 6075
 - Doorvoeringen door de begane grondvloeren dienen luchtdicht te worden uitgevoerd
 - Openingen t.b.v. ventilatie spouw dienen muiserend te zijn
 - Alle kozijnen bedoeld voor vrije doorgang naar verblijfsgebieden hebben een minimale afmeting (dagmaat) van 850x2300mm
 - Trappen, traphekken en videhekken volgens bouwbesluit afdeling 2.5
 - breedte trap groter of gelijk aan 0,80 m.
 - vrije doorloophoogte groter of gelijk aan 2,30 m.
 - optrede kleiner of gelijk aan 0,188 m.
 - aantrede groter of gelijk aan 0,22 m.
 - trapleuning op 0,8x1,0 m. boven trap volgens bouwbesluit artikel 2.35
 - vides en trapgaten voorzien van vloerafscheiding of balustrade volgens bouwbesluit afdeling 2.3
 - hoogte: 1,0 m. boven de vloer, hekje zonder opstapmogelijkheden en openingen niet breder dan 0,10 m.
 - Wering van vocht volgens bouwbesluit
 - uitwendige scheidsconstructie van verblijfsruimte, toilet en badkamer volgens NEN 2778
 - inwendige scheidsconstructie van verblijfsruimte, toilet en badkamer moet bepaald overeenkomstig NEN 2778
 - waterdicht zijn
 - Geluidwering van buiten volgens bouwbesluit afdeling 3.1 en geluidwering tussen ruimten volgens bouwbesluit afdeling 3.4
 - De uitwendige scheidsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.
 - Het te bouwen bouwwerk biedt bescherming tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in de woonfunctie
 - Bescherming tegen geluid van installaties volgens bouwbesluit afdeling 3.2
 - Warmte-isolatie waarde uitwendige scheidsconstructies (buitenwanden, begane grondvloer en dak) zie berekening BEING; doch minimaal Rc>3,7m²/K/W (vloer), Rc>4,7m²/K/W (wanden) en Rc>6,3m²/K/W (dak)
 - Deuren, ramen en kozijnen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 voldoende inbraakwerendheid die voldoet aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2 (bouwbesluit artikel 2.130). Deze weerstandsklasse 2 is vergelijkbaar met het kwaliteitsniveau zoals dit voortvloeit uit het Politiekeurmerk Veilig Wonen
 - Alle bouwkundige constructies volgens goedgekeurde berekening(en) en tekening(en) van de constructeur
 - Alle installaties volgens opgave installateur
 - Alle maten in het werk controleren



situatie	: 1:500
kad. gemeente	: Losser
sectie	: 0
kavel	: nr. 3890
opervlakte	: 580 m ² (totaal)
bebouwd, nieuw	: 225 m ² (totaal)

bouwaanvraag

plan voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning aan de Wipmolen 10/10A, 7587 RS te De Lutte in opdracht van Nijhuis Bouwmanagement B.V.

getekend

M. Vredegoor 26.05.2021

gewijzigd

getekend

2021.08

gewijzigd

tekening

1:100

formaat

A1+ (1050x594) blad

1/1

architecten plus

Enschedeestraat 2H M 06-13402539
7575 AB Oldenzaal T 0541-741015 E info@architectenplus.nl

B-01

Bijlage 2 – Watertoets

datum 29-7-2021
dossiercode 20210729-63-27262

Geachte heer/mevrouw M. van Hoek,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan 0485 Wipmolen 10-10a, de Lutte door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Watertoetsproces:

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd. Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid. Daarvoor kunt u contact opnemen met de, voor desbetreffende gemeente, aangewezen RO adviseur.

Ben van Veenen b.van.veen@vechtstromen.nl

- gemeente Hardenberg
- gemeente Losser
- gemeente Ommen

Frits Huttenhuis f.huttenhuis@vechtstromen.nl

- gemeente Borne
- gemeente Coevorden
- gemeente Hellendoorn
- gemeente Oldenzaal

Els Boerrigter e.boerrigter@vechtstromen.nl

- gemeente Dinkelland
- gemeente Enschede
- gemeente Tubbergen

Heral Hesselink h.hesselink@vechtstromen.nl

- gemeente Almelo
- gemeente Rijssen-Holten
- gemeente Wierden

Henry Legtenberg h.legtenberg@vechtstromen.nl

- gemeente Borger-Odoorn
- gemeente De Wolden
- gemeente Emmen
- gemeente Hoogeveen
- gemeente Midden-Drenthe
- gemeente Twenterand

Wim Geerdink w.geerdink@vechtstromen.nl

- gemeente Berkelland
- gemeente Haaksbergen
- gemeente Hengelo
- gemeente Hof van Twente

Telefonisch bereikbaar via mailverzoek of algemeen telefoonnr. 088-2203333.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die

bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Copyright Digitale watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/>. Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

www.dewatertoets.nl