

# Ruimtelijke onderbouwing **Tjaskermolen, De Lutte**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

**Mei 2022**

**Definitief**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV Utrecht

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING “TJASKERMOLEN, DE LUTTE”

Plannaam: “Tjaskermolen, De Lutte”  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

|                                                       |                                              |           |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                                    | <b>INLEIDING .....</b>                       | <b>3</b>  |
| 1.1                                                   | AANLEIDING .....                             | 3         |
| 1.2                                                   | LIGGING PROJECTGEBIED .....                  | 3         |
| 1.3                                                   | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....             | 4         |
| 1.4                                                   | LEESWIJZER .....                             | 5         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                                    | <b>DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE .....</b> | <b>6</b>  |
| 2.1                                                   | HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED .....         | 6         |
| 2.2                                                   | DE GEWENSTE SITUATIE .....                   | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                                    | <b>BELEIDSKADER .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 3.1                                                   | RIJKSBELEID .....                            | 9         |
| 3.2                                                   | PROVINCIAAL BELEID .....                     | 11        |
| 3.3                                                   | REGIONAAL BELEID .....                       | 16        |
| 3.4                                                   | GEMEENTELIJK BELEID .....                    | 18        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                                    | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>    | <b>21</b> |
| 4.1                                                   | GELUID .....                                 | 21        |
| 4.2                                                   | BODEMKWALITEIT .....                         | 22        |
| 4.3                                                   | LUCHTKWALITEIT .....                         | 22        |
| 4.4                                                   | EXTERNE VEILIGHEID .....                     | 23        |
| 4.5                                                   | MILIEUZONERING .....                         | 24        |
| 4.6                                                   | ECOLOGIE .....                               | 26        |
| 4.7                                                   | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....          | 28        |
| 4.8                                                   | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....         | 29        |
| 4.9                                                   | WATER .....                                  | 30        |
| 4.10                                                  | VERKEER EN PARKEREN .....                    | 31        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                                    | <b>VOOROVERLEG .....</b>                     | <b>33</b> |
| 5.1                                                   | VOOROVERLEG .....                            | 33        |
| 5.2                                                   | INSPRAAK .....                               | 33        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b> |                                              | <b>34</b> |
| BIJLAGE 1:                                            | AERIUS-BEREKENING .....                      | 34        |
| BIJLAGE 2:                                            | WATERTOETS .....                             | 34        |
| BIJLAGE 3:                                            | PARKEERONDERZOEK .....                       | 34        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de onbebouwde gronden aan de Tjaskermolen, ten zuiden van het woonperceel Tjaskermolen 31 in de Lutte (hierna: projectgebied).

Op basis van het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een maatvoeringsaanduiding opgenomen op basis waarvan binnen het ter plaatse geldende bouwvlak maximaal 6 woningen zijn toegestaan. Ook het woonperceel Tjaskermolen 31 valt binnen dit bouwvlak. Planologisch gezien zijn binnen het projectgebied, op basis van het bestemmingsplan “de Lutte 2020”, nog vijf woningen toegestaan. Daarbij wordt opgemerkt dat op basis van het geldend bestemmingsplan uitsluitend vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Verder is in de bouwregels een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4 en 10 meter.

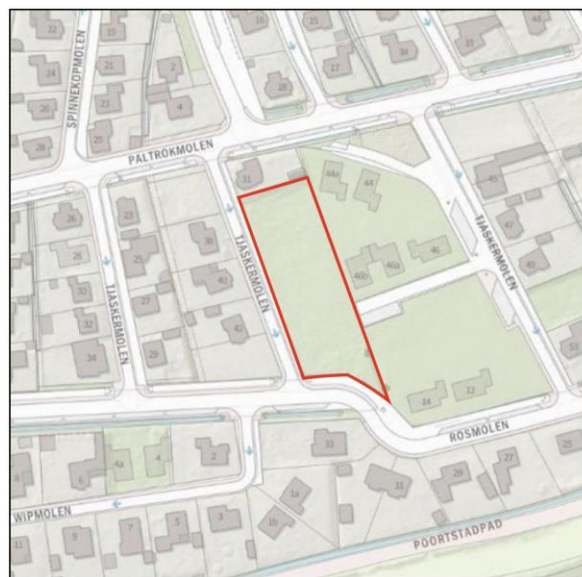
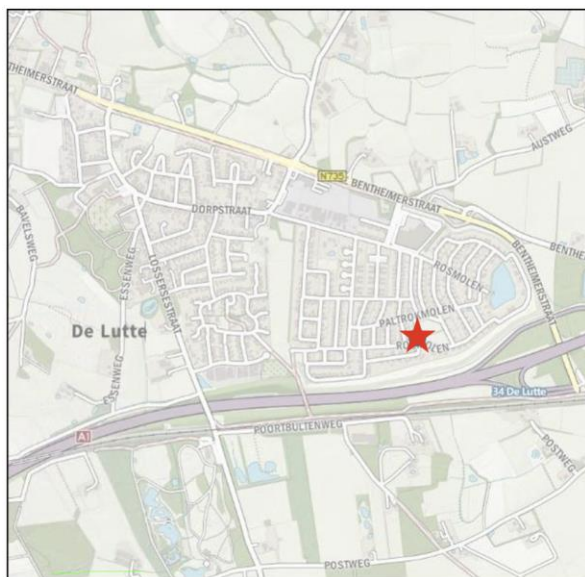
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het projectgebied 10 woningen te realiseren. Concreet gaat het om een acht rijwoningen (twee rijen van vier woningen) en twee-aaneen gebouwde woningen. Daarbij zijn de woningen voorzien van een goothoogte van maximaal 4 meter met daarbij een doorgetrokken gevel met een goothoogte van circa 6 meter.

Omdat het maximaal toegestane aantal woningen wordt overschreden, het voornemen (deels) uitgaat van het realiseren van rijwoningen en de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden, is het voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020”.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Tjaskermolen ten zuiden van het woonperceel Tjaskermolen 31 in de Lutte. In afbeelding 1.1 is met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning de ligging van het projectgebied in de Lutte en ten opzichte van de directe omgeving aangegeven.



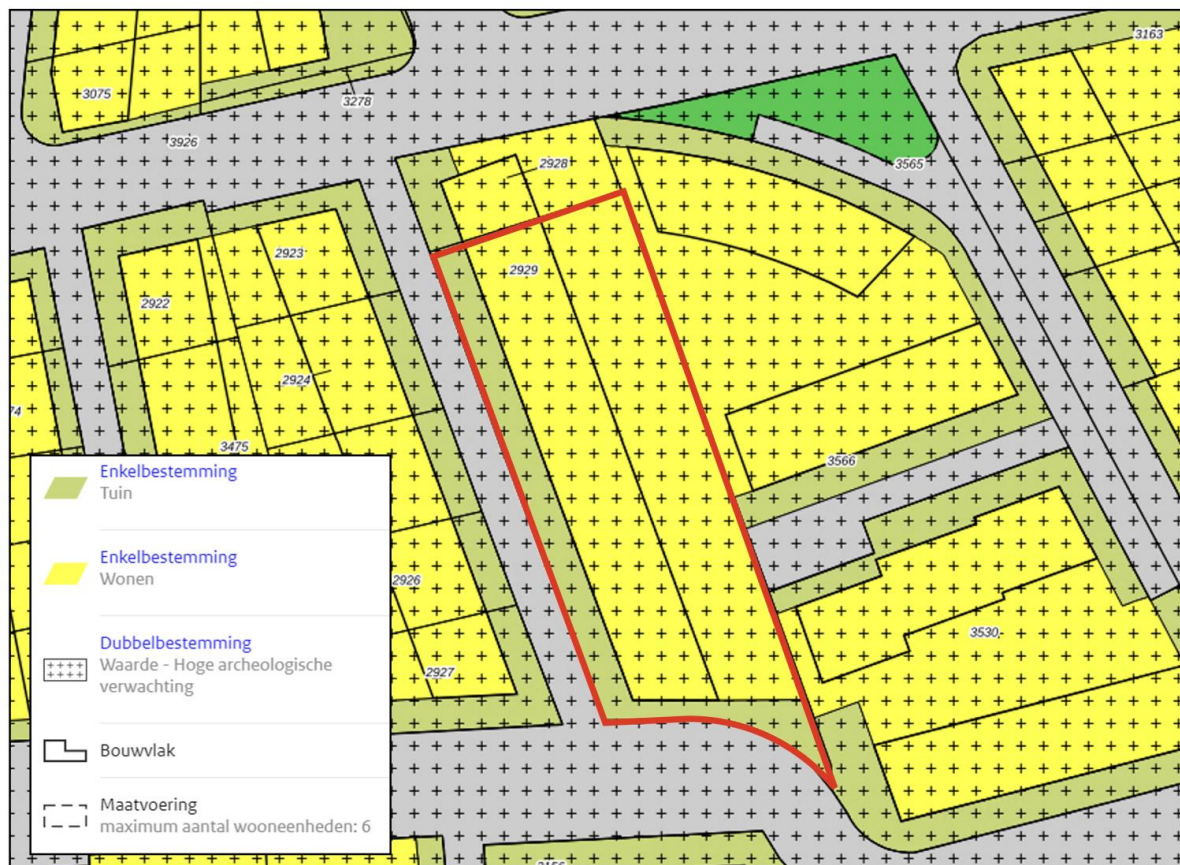
Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: PDOK)

## 1.3 Huidig planologisch regime

### 1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “de Lutte 2020”. Dit bestemmingsplan is op 2 februari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Losser.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “De Lutte 2020”. Het projectgebied is hierin met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.3.2 Beschrijven bestemmingen

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Wonen’ en de enkelbestemming ‘Tuin’. Ook geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’. Tevens is er een bouwvlak en maatvoering (maximaal 6 wooneenheden) opgenomen.

#### Enkelbestemming ‘Tuin’

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ‘Wonen’. Met de daarbij behorende bouwwerken, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

#### Enkelbestemming ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

In de bouwregels is opgenomen dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangegeven aantal wooneenheden niet worden overschreden. In voorliggend geval zijn er maximaal 6 woningen toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de aanduiding ook van toepassing is op het woonperceel aan de Tjaskermolen 31. Aangezien hier reeds een woning aanwezig is, zijn er ter plaatse van het projectgebied nog maximaal 5 woningen toegestaan.

Verder is in de bouwregels vastgelegd dat ter plaatse van het projectgebied een hoofdgebouw vrijstaand of twee-aaneen gebouwd moeten worden. De maximale goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd op respectievelijk 4 en 10 meter.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'*

De voor 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de voorkomende archeologische waarden. Wanneer bij een beoogd project bodemwerkzaamheden plaatsvinden van groter dan 2.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m, dient de archeologische waarde en de verstoring hiervan te worden aangetoond door middel van archeologisch onderzoek.

### **1.3.3 Strijdigheid**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "de Lutte 2020", dit omdat:

- het maximaal toegestane aantal woningen wordt overschreden;
- rijwoningen niet zijn toegestaan;
- de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden.

In voorliggend geval wordt afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

## **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied gegeven.

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de gewenste situatie.

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

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt in gegaan op het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Tjaskermolen in de Lutte. Hierna wordt de functioneel ruimtelijke structuur van de omgeving kort toegelicht.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich reguliere woningen en de daarbij behorende tuinen en erven. Verder bevinden zich in de nabijheid enkele groenvoorzieningen.

Het projectgebied zelf is onbebouwd en bestaat uit grasland. Het projectgebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door respectievelijk de Tjaskermolen en de Rosmolen. Aan de noordzijde is het woonperceel Tjaskermolen 31 aanwezig. Aan de oostzijde zijn de gronden voorzien van een woonbestemming, maar zijn de gronden nog onbebouwd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijning aangegeven. In afbeelding 2.2 is het straatbeeld weergegeven vanaf de Tjaskermolen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2      Straatbeeld huidige situatie (Bron: Google Streetview)

## 2.2 De gewenste situatie

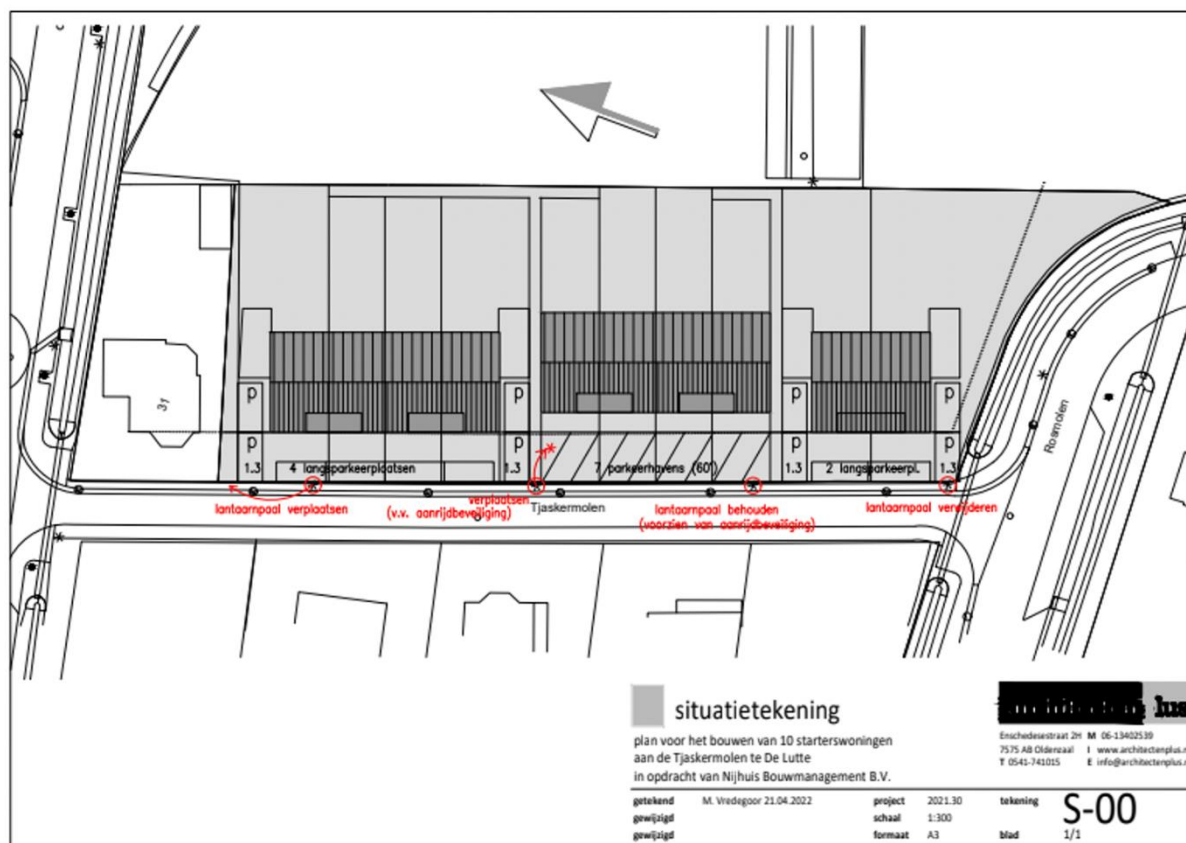
Zoals in de aanleiding is benoemd, is initiatiefnemer voornemens om aan de Tjaskermolen 10 woningen te realiseren. Op basis van het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” mogen er op deze gronden nog maximaal 5 vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen gebouwd worden. Rijwoningen zijn niet toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Daarnaast staat het bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 4 meter toe, de woningen kennen een goothoogte die varieert van circa 3,7 meter tot circa 6 meter.

Starters op de woningmarkt zijn één van de voornaamste doelgroepen waarvoor de gemeente wil bouwen. Om deze reden wil de gemeente ook medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan. De afwijking van het bestemmingsplan betreft het bouwen van 5 extra woningen, het bouwen van rijwoningen in plaats van vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen en het toestaan van een hogere goothoogte van circa 6 meter.

De woningen zijn georiënteerd op de Tjaskermolen waarbij de voorgevel in lijn ligt met de woning aan de Tjaskermolen 31. Opgemerkt wordt dat het middelste blok woningen in beperkte mate naar achter is geschoven om zo ruimte te creëren ten behoeve van het parkeren. Binnen het ontwerp worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 13 openbaar.

Daarnaast worden de lantaarnpalen verplaatst en wordt er een achterpad achter de woningen langs gerealiseerd. In afbeelding 2.3 en 2.4 zijn een situatietekening en een impressie van het gevelaanzicht van de beoogde woningen weergegeven.





Afbeelding 2.3 Situatietekening beoogde woningen (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 2.4 Impressie gevelaanzicht beoogde woningen (Bron: Initiatiefnemer)

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.1.1.1 Algemeen

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

##### 3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

### 3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

## 3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling in de onderliggende onderbouwing. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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

In voorliggend situatie is er sprake van een ontwikkeling waarbij 10 woningen worden gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat op basis van het geldend bestemmingsplan "de Lutte 2020" planologisch gezien vijf woningen zijn toegestaan. Per saldo is daarom sprake van het toevoegen van vijf woningen. De ladder voor

duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

### 3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

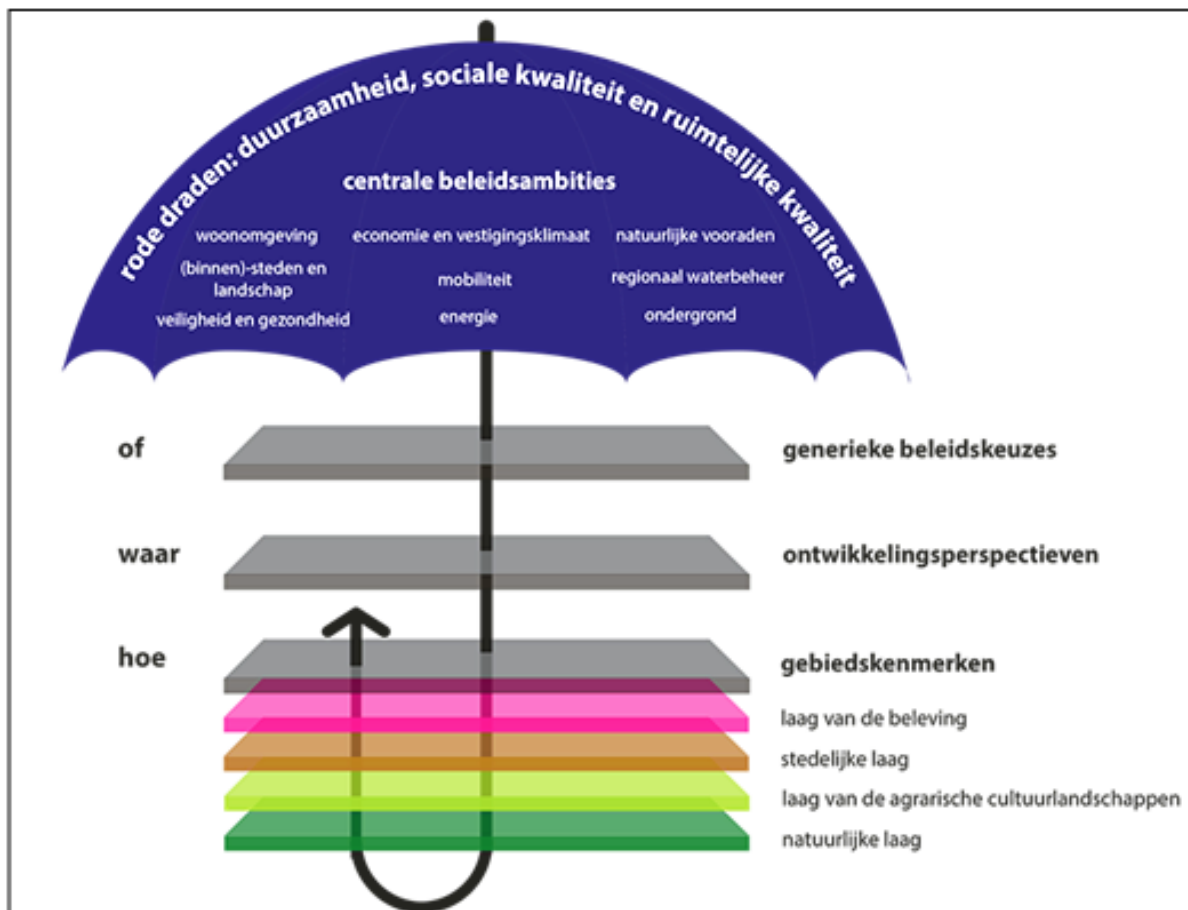
### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de

(wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

### 3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. 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. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

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 de omgevingsverordening.

### 3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven.

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. 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.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### 3.2.3.3 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 verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

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 onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

## 3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

### 3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de artikelen 2.1.2 (principe van concentratie), artikel 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

#### Artikel 2.1.2:

##### **Principe van concentratie**

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

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In voorliggende situatie worden 10 nieuwe woningen gerealiseerd op een locatie waar momenteel vijf woningen zijn toegestaan. De woningen voorzien in de lokale behoefte, dit wordt onder de toetsing aan het gemeentelijk beleid nader toegelicht. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van concentratie.

#### Artikel 2.1.3:

##### **Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

*Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het projectgebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Ook op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen de gronden binnen het projectgebied benut worden voor stedelijke functies als wonen en tuin. Met de invulling van het projectgebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Artikel 2.2.2:

##### **Realisatie nieuwe woningen**

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad,*

*programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*

- *Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

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

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 10 grondgebonden woningen op een “inbreidingslocatie” in de bebouwde kom van de kern de Lutte. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte (zie toetsing aan gemeentelijk beleid) in de markt en er wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de woonafspraken zoals overeengekomen met andere Twentse gemeenten en de provincie Overijssel. Gelet op vorenstaande is de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘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).

#### ***Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”***

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Met de voorgenomen ontwikkeling worden binnen bestaand stedelijk gebied woningen toegevoegd in de kern de Lutte. Gesteld wordt dat het project goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en aansluit op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ aansluit bij de voorgenomen herontwikkeling.

#### *3.2.4.3 Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden

niet meer voorkomen in het projectgebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving' voor het projectgebied, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten. Hierna wordt nader ingegaan op de 'stedelijke laag', waarvoor het gebiedskenmerk "Woonwijken 1995 – nu" geldt.

#### *"Woonwijken 1995 – nu"*

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

Als ontwikkelingen plaatsvinden 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. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

#### Toetsing aan de 'Stedelijke laag'

De nieuwe bebouwing voegt zich in de aard en het karakter van het grotere geheel. Daarnaast is binnen het ontwerp ruimte voor groenstructuur. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de gebiedskenmerken zoals deze gelden voor de 'Stedelijke laag'.

### **3.2.5 Conclusie toetsing provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Woonagenda Twente**

#### *3.3.1.1 Algemeen*

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

## 3.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

|                          | Netto harde<br>plan­capa­ci­teit<br>1-1-2020<br>(afgerond) | Netto zachte<br>plan­capa­ci­teit<br>1-1-2020<br>(afgerond) | Totale<br>plan­capa­ci­teit<br>1-1-2020<br>(afgerond) |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Almelo                   | 940                                                        | 1.020                                                       | 1.960                                                 |
| Hellendoorn              | 650                                                        | 250                                                         | 900                                                   |
| Rijssen-<br>Holten       | 420                                                        | 320                                                         | 740                                                   |
| Twenterand               | 330                                                        | 440                                                         | 770                                                   |
| Wierden                  | 390                                                        | 110                                                         | 500                                                   |
| Tubbergen                | 60                                                         | 190                                                         | 250                                                   |
| Enschede                 | 1.890                                                      | 1.000                                                       | 2.890                                                 |
| Hengelo                  | 1.530                                                      | 1.020                                                       | 2.550                                                 |
| Borne                    | 990                                                        | 40                                                          | 1.030                                                 |
| Oldenzaal                | 270                                                        | 260                                                         | 530                                                   |
| Losser                   | 430                                                        | 160                                                         | 590                                                   |
| Hof van<br>Twente        | 140                                                        | 420                                                         | 560                                                   |
| Dinkelland               | 180                                                        | 320                                                         | 500                                                   |
| Haaksbergen              | 110                                                        | 250                                                         | 360                                                   |
| <b>Twente<br/>totaal</b> | <b>+/- 8.330</b>                                           | <b>+/- 5.800</b>                                            | <b>+/- 14.130</b>                                     |
|                          |                                                            |                                                             |                                                       |
|                          | Lokale behoefte<br>(10 jaar)                               | Extra<br>ambitie/opgave                                     | Totale<br>ambitie/opgave                              |
| <b>Twente<br/>totaal</b> | <b>15.782</b>                                              | <b>5.000 – 7.000</b>                                        | <b>+/- 20.000 –<br/>22.000</b>                        |

Abbeelding 3.2 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

## 3.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

## Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.



Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

#### *Losser*

Voor de gemeente Losser geldt de woonstrategie 'Buiten Wonen'. Hier is het uitgangspunt buiten wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn woonmilieus die we koesteren en kwaliteiten die we zoveel mogelijk willen behouden. Maar we zien ook kansen om wonen als vliegwieltje in te zetten om de vitaliteit van de dorpen en linten te versterken en de transities in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven kracht bij te zetten. Er zijn kansen om bijvoorbeeld bij vrijkomende agrarische bebouwing om nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contrapunt van wonen in het stedelijk gebied. Ook worden kansen gezien om in de kernen met centrum dorpse woonmilieus woningen en milieus toe te voegen om daarmee de vitaliteit en de economie van de kernen kracht bij te zetten.

Aandachtspunten in de gemeente Losser zijn:

- Appartementen en nultredenwoningen;
- Doelgroep onafhankelijke woningen.

#### *3.3.1.4 Conclusie*

In voorliggend geval worden er tien grondgebonden starterswoningen toegevoegd aan de kern de Lutte. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente. De woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie in de kern de Lutte. Bij de toetsing aan het gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op de kwalitatieve behoefte voor de gemeente Losser.

### **3.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025**

#### *3.4.1.1 Algemeen*

De toekomstvisie van de gemeente Losser 'Samen schatbewaarders van de gemeente Losser' is tot stand gekomen door samen met de partners uit de gemeente Losser na te denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien, welke voorzieningen er zijn en hoe de gemeente Losser bestuurd zou moeten worden. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die worden benoemd.

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema's met bij elk thema een strategische doelstelling. Het gaat om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.
2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is het aspect wonen binnen het eerste thema van belang.

#### *3.4.1.2 Wonen*

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.

#### *3.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025*

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van tien levensloopbestendige woningen in de kern Losser. Hiermee wordt bijgedragen aan de groeiende vraag hiernaar. Tot slot zorgt het voornemen voor een passende stedenbouwkundige opvulling van gronden die momenteel braak liggen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Losser 2025.

### **3.4.2 Woonvisie Gemeente Losser 2021-2031**

#### *3.4.2.1 Algemeen*

In de Woonvisie verwoordt de gemeente haar uitgangspunten, ambities en voornemens voor de komende 10 jaar. De concrete uitwerking vereist de nodige flexibiliteit, omdat nu eenmaal geen 10 jaar vooruit gekeken kan worden.

#### *3.4.2.2 Kwantitatief*

In De Lutte wordt de lokale behoefte geraamd op 140 woningen in de komende 10 jaar. Kwantitatief kan de lokale behoefte lang niet gedekt worden door de harde plannen. Er zal ruimte gevonden moeten worden om tegemoet te komen aan de vraag van bijvoorbeeld starterswoningen. Alles bij elkaar betekent dit dat in De Lutte hard moet worden gewerkt om voldoende tijdig de noodzakelijke plancapaciteit beschikbaar te krijgen.

#### *3.4.2.3 Kwalitatief*

Uit de Woonvisie blijkt het onderstaande gewenste woningbouwprogramma. Daarnaast wordt het van belang geacht om bij de uitvoering van dit programma de nodige flexibiliteit te hanteren en niet een rechtlijnige vertaling in standaardproducten te maken. Daarnaast is er een open oog voor nieuwe, innovatieve woonconcepten die de komende jaren opduiken.

| Woningsegment                  | Primaire doelgroepen | Percentage | Aantal woningen (afgerond) |
|--------------------------------|----------------------|------------|----------------------------|
| Sociale huur dgo of app.       | Starters en senioren | 15%        | 100                        |
| Middenhuur < ca. € 1.000       | Senioren             | 15%        | 100                        |
| Koop dgo of app.               | Starters en senioren | 20%        | 135                        |
| Koop rij circa < € 250.000     | Starters             | 10%        | 65                         |
| Tweekappers < NHG <sup>9</sup> | Gezinnen, starters   | 15%        | 100                        |
| Tweekappers > NHG              | Gezinnen             | 10%        | 65                         |
| Vrijstaand                     | Gezinnen             | 10%        | 65                         |
| Kavels                         | Gezinnen, starters   | 5%         | 35                         |
| Totaal                         | Alle doelgroepen     | 100%       | 665 <sup>10</sup>          |

Afbeelding 3.3 Gewenst woningbouwprogramma 2021-2031 (bron: gemeente Losser)

#### 3.4.2.4 Toetsing aan de Woonvisie

In de Woonvisie komt naar voren dat er een kwantitatieve woningbehoefte van 140 woningen voor de komende 10 jaar in De Lutte wordt verwacht. Hierbij wordt expliciet benoemd dat er ruimte moet worden gevonden om tegemoet te komen aan de vraag van bijvoorbeeld starterswoningen. Het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” staat op deze locatie aan de Tjaskermolen uitsluitend vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen toe. Door in plaats van dit woningtype meer rijwoningen op deze locatie te bouwen, kan tegemoet gekomen worden aan de vraag naar starterswoningen. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de Woonvisie 2021-2031.

#### 3.4.3 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

Het voornemen is in overeenstemming met de bovengenoemde gemeentelijke beleidsdocumenten. Geconcludeerd wordt dat daarmee de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 30 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 4.1.2 Situatie projectgebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 4.1.2.1 Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De wegen in de directe omgeving van het projectgebied betreffen 30 km/uur wegen zonder wettelijke geluidszone. Op enige afstand ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de A1 en een spoorlijn. Het weg- en railverkeerslawaai van de A1 en de spoorlijn is in 2008 in het kader van het bestemmingsplan "Luttermolenveld" reeds onderzocht. Als gevolg hiervan zijn destijds geluidschermen geplaatst. Er wordt daarom ter plaatse van het projectgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Een nieuw akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai wordt niet nodig geacht.

##### 4.1.2.2 Industrielawaai

Binnen of nabij het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

#### 4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2 Bodemkwaliteit

#### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

#### 4.2.2 Verantwoording

Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure van bestemmingsplan “Luttermolenveld 2008” is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is daarmee reeds geschikt geacht voor woningbouw en heeft de woonbestemming. Aangenomen wordt dat er in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden aangezien de gronden sindsdien braak hebben gelegen. Het uitvoeren van een nieuw bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Redelijkerwijs kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin), temeer omdat de gronden reeds zijn voorzien van een woonbestemming.

#### 4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

##### 4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 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 betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend project.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

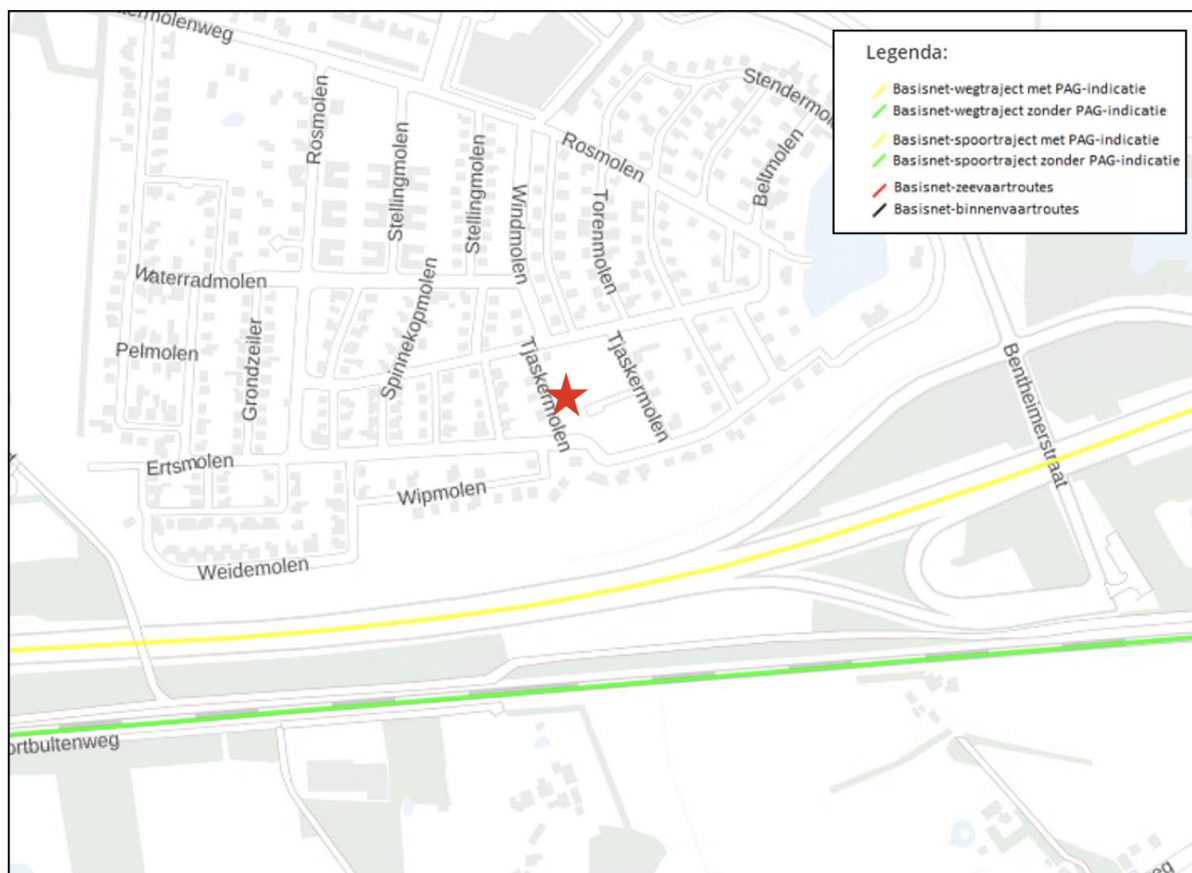
De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.



#### 4.4.2 Verantwoording

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wel bevinden zich in ten zuiden van het projectgebied vervoerswegen voor gevaarlijke stoffen. In 2007 is hier reeds onderzoek naar uitgevoerd en kon destijds verantwoord worden. Met de gemeente is reeds afgestemd dat nadere risicoverantwoording hierdoor niet noodzakelijk is.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.5 Milieuzonering

#### 4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

#### 4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, winkels, horeca of kantoren) voor. Van een 'gemengd gebied' is sprake indien direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook de aanwezigheid van verkeersaders kan een hogere milieubelasting in het gebied veroorzaken dan aanwezig is in een rustige woonwijk.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-publicatie is afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Deze richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Voor het projectgebied aan de Tjaskermolen is omgevingstype '**rustige woonwijk**' van toepassing. Het gaat hier om een woonwijk waar geen sprake is van functiemenging.

Welke richtafstanden gelden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' is hieronder weergegeven.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>1</b>        | 10 m                                              | 0 m                                             |
| <b>2</b>        | 30 m                                              | 10 m                                            |
| <b>3.1</b>      | 50 m                                              | 30 m                                            |
| <b>3.2</b>      | 100 m                                             | 50 m                                            |
| <b>4.1</b>      | 200 m                                             | 100 m                                           |
| <b>4.2</b>      | 300 m                                             | 200 m                                           |
| <b>5.1</b>      | 500 m                                             | 300 m                                           |
| <b>5.2</b>      | 700 m                                             | 500 m                                           |
| <b>5.3</b>      | 1.000 m                                           | 700 m                                           |
| <b>6</b>        | 1.500 m                                           | 1.000 m                                         |

#### 4.5.3 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd gaat worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

##### *Externe werking*

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

##### *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De functie in het projectgebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

| Functie                                                         | Milieucategorie | Richtafstand<br>'rustige woonwijk' | Daadwerkelijke<br>afstand (circa) |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Sporthal<br/>Kroepsweg 1</i>                                 | 3.1             | 50m                                | 240m                              |
| Bedrijven gevestigd aan Luttermolenweg<br><i>Luttermolenweg</i> | Maximaal 3.1    | 50m                                | 400m                              |

Op basis van bovenstaande tabel voldoet het projectgebied ruimschoots aan alle richtafstanden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning. Omgekeerd wordt omliggende bedrijvigheid niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

#### 4.5.4 Conclusie

Gezien het feit dat wordt voldaan aan alle richtafstanden wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.6 Ecologie

#### 4.6.1 Algemeen

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

#### 4.6.2 Gebiedsbescherming

##### 4.6.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied ligt op circa 930 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland'.

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

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

Door BJZ.nu is reeds een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat er geen meetbare stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal plaatsvinden als gevolg van de ontwikkeling. Voor de volledige stikstofberekening wordt verwezen naar bijlage 1.

##### 4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Binnen en aangrenzend aan het projectgebied liggen geen gronden die behoren tot het NNN. Het projectgebied bevindt zich in een woonwijk en heeft reeds de woonbestemming. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet aantast.

#### 4.6.3 Soortenbescherming

##### 4.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

##### 4.6.3.2 Situatie projectgebied

De huidige inrichting en het beheer maken het projectgebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het projectgebied is onbebouwd en bestaat volledig uit grasland. Daarnaast wordt dit grasland periodiek onderhouden (maaien).

Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt verwacht dat er geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood worden en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals

bijvoorbeeld vleermuizen aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het projectgebied, mede gelet op de terreingesteldheid en het onderhoud hiervan, ongeschikt is voor beschermde flora.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

#### 4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 4.7.1 Archeologie

##### 4.7.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 4.7.1.2 Situatie projectgebied

Op basis van het bestemmingsplan “de Lutte 2020” heeft het projectgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Het projectgebied is groter dan 2.000 m<sup>2</sup> (circa 2.400 m<sup>2</sup>). Echter wordt opgemerkt dat slechts circa de helft (of minder) bebouwd zal worden (circa 1.200 m<sup>2</sup> of minder). Gelet op het vorenstaande vinden er geen bodemingrepen plaats waarbij de oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> wordt overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 4.7.2 Cultuurhistorie

##### 4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

##### 4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich zowel in het projectgebied als in de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend project.

#### 4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

### 4.8 Besluit milieueffectrapportage

#### 4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit voor het laatst gewijzigd. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

#### 4.8.2 Situatie projectgebied

##### 4.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 930 meter afstand van het projectgebied. Zoals in paragraaf 4.6.2.1 en bijlage 1 (AERIUS berekening) van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven is er geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Het opstellen van een passende beoordeling is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk.

##### 4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

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 Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) 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.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts 5 grondgebonden woningen (5 woningen zijn planologisch gezien reeds toegestaan) in de kern de Lutte op gronden die in de huidige situatie al voorzien zijn van de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij uitsluitend sprake is van een beperkte toename van het aantal toegestane woningen. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

#### 4.8.3 Conclusie

Met de ontwikkeling is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject waardoor het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is.

### 4.9 Water

#### 4.9.1 Algemeen

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Het primaat voor het waterbeheer in de gemeente Losser ligt bij het Waterschap Vechtstromen.

#### 4.9.2 Beleid

##### 4.9.2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

##### 4.9.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

##### 4.9.2.3 Regionaal beleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het: voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte; beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem. het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.



#### 4.9.3 Waterparagraaf

Bij plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium.

Het waterschap gebruikt de watertoets om de inrichting, het beheer en het onderhoud van (nieuw) stedelijk water goed af te stemmen op de ruimtelijke functies. Belangrijk daarbij is dat hierdoor benedenstrooms geen wateroverlast ontstaat.

Uit de digitale watertoets blijkt dat de 'normale procedure' van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap wordt geïnformeerd over de ontwikkeling. De ontwikkeling is reeds in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling een geringe invloed heeft op de waterhuishouding in het projectgebied, gezien de ontwikkeling qua bouw mogelijkheden minimaal afwijkt van het onderliggende bestemmingsplan "de Lutte 2020".

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse oppervlakkig worden afgevoerd naar de watergang aan de Rosmolen.

Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### 4.9.4 Conclusie

Waterspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.10 Verkeer en parkeren

#### 4.10.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkcijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is door Goudappel een parkeeronderzoek uitgevoerd voor het berekenen van de parkeerbehoefte. Hier wordt in de volgende subparagraaf nader op ingegaan.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de verkeersgegevens op basis CROW 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) gebruikt. Hierbij zijn onderstaande gegevens aangehouden;

*Verstedelijkingsgraad;*      niet stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline)

*Stedelijke zone;*              rest bebouwde kom

*Functie;*                        koop, huis, tussen/hoek

#### 4.10.2 Parkeren

Door Goudappel is in opdracht van de gemeente Losser een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bepalen van de parkeerbehoefte. Door middel van een telling is de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen geconstateerd. De conclusie van dit onderzoek is hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Er is een raming van de parkeerbehoefte gemaakt op basis van de parkeercijfers van het CROW. Er is uitgegaan van koopwoningen in een niet stedelijke omgeving binnen de bebouwde kom. Op basis van de parkeercijfers zijn in totaal 20 parkeerplaatsen nodig, waarvan ten minste 3 op openbaar terrein ten

behoefte van bezoek. In het plan zijn 17 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 13 openbaar. Dat betekent dat er drie parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar moeten zijn.

Uit het onderzoek naar de parkeerbezetting weten we dat de parkeerplaatsen in de directe omgeving maar beperkt worden gebruikt, op beide avonden waren er direct om de hoek in totaal 26 parkeerplaatsen vrij. Ook als we er rekening mee houden dat in de huidige situatie op de weg geparkeerd wordt op het wegvak waar de nieuwe woningen komen is er ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar om het parkeren op te vangen.

#### **4.10.3 Verkeersgeneratie**

Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) resulteert de voorgenomen ontwikkeling: het toevoegen van vijf woningen, in een extra verkeersgeneratie van 37 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen zijn van ruimvoldoende omvang om deze beperkte toename verkeersveilig op te vangen. Wat betreft verkeersgeneratie voorziet de voorgenomen ontwikkeling in geen belemmering.

#### **4.10.4 Conclusie**

Vanuit parkeer- en verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen voorliggend initiatief.

## HOOFDSTUK 5 VOOROVERLEG

### 5.1 Vooroverleg

#### 5.1.1 Het Rijk

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

#### 5.1.2 Provincie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan de Provincie Overijssel.

#### 5.1.3 Waterschap

Het project is voorgelegd aan het waterschap via de digitale watertoets. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorgenomen project. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

### 5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit.

## **BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Bijlage 1:     AERIUS-berekening**

**Bijlage 2:     Watertoets**

**Bijlage 3:     Parkeeronderzoek**

## AERIUS Berekening Tjaskermolen, De Lutte

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# AERIUS BEREKENING TJASKERMOLLEN, DE LUTTE

Auteur: BJZ.nu  
Status: Definitief  
Datum: April 2022  
Projectnummer: 2022-117

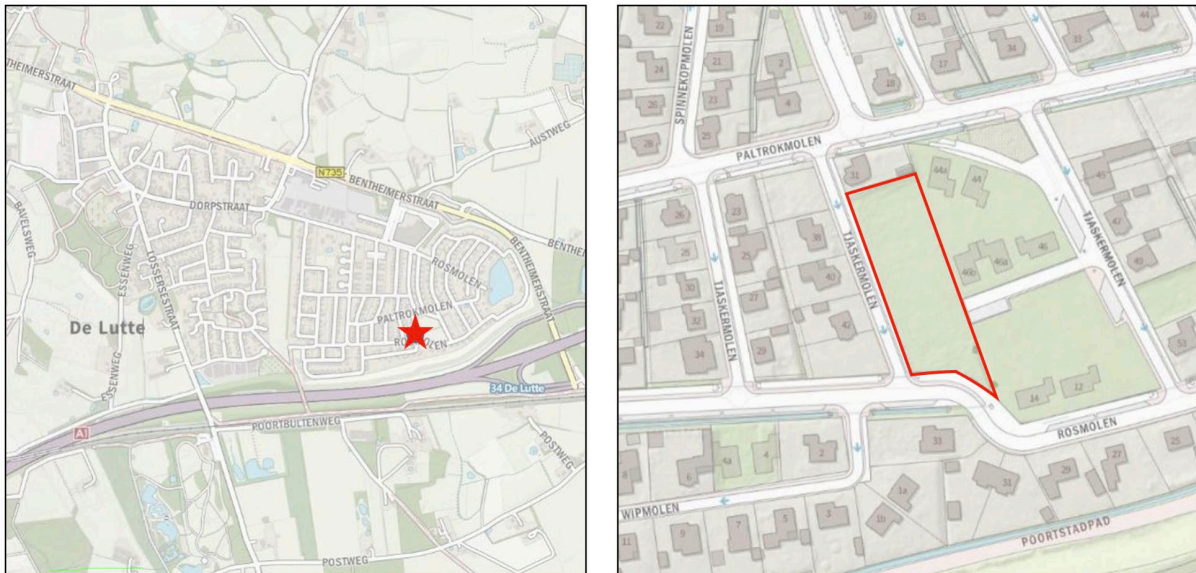
## INHOUDSOPGAVE

|                                               |                                        |          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                            | <b>INLEIDING .....</b>                 | <b>3</b> |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                            | <b>VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....</b>   | <b>4</b> |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                            | <b>UITGANGSPUNTEN .....</b>            | <b>5</b> |
| 3.1                                           | ALGEMEEN .....                         | 5        |
| 3.2                                           | GEBRUIKSFASE .....                     | 5        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                            | <b>RESULTATEN &amp; CONCLUSIE.....</b> | <b>7</b> |
| <b>BIJLAGE BIJ DE STIKSTOFBEREKENING.....</b> |                                        | <b>8</b> |
| BIJLAGE 1                                     | REKENRESULTATEN GEbruikSFASE.....      | 8        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggende AERIUS-berekening heeft betrekking op een onbebouwd perceel aan de Tjaskermolen in De Lutte. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, nummer 2929 (hierna projectgebied). Het voornemen bestaat om ter plaatse van het projectgebied 8 rijwoningen en een twee-onder-één-kapwoning te realiseren.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2021. In voorliggend rapport wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.



## **HOOFDSTUK 2            VOorgenomen Ontwikkeling**

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het projectgebied 8 aaneengebouwde woningen (rijtjeshuizen) en een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Concreet gaat het om twee blokken van vier rijwoningen en één blok van twee-onder-een-kapwoningen.

## HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Algemeen

Het projectgebied bevindt zich op circa 860 meter afstand vanaf de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. Daarnaast ligt het projectgebied op circa 2,2 kilometer afstand vanaf het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is de aanlegfase van de ontwikkeling achterwege gelaten. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijk veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing wordt gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg en andere werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt.

Concreet betekent dit dat de aanlegfase sinds het in werking treden van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering niet meer berekend hoeft te worden. Hieronder worden de uitgangspunten van de berekening ten aanzien van de gebruiksfase toegelicht.

### 3.2 Gebruiksfase

#### 3.2.1 Woningen

De woningen worden gasloos gebouwd. Ten aanzien van het gebruik is geen sprake van stikstofemissies en deposities op Natura 2000-gebieden. De bebouwing is neutraal (zonder emissies) gemodelleerd in de AERIUS-berekening.

#### 3.2.2 Verkeersgeneratie

De te realiseren woningen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project heeft dan ook invloed op de AERIUS-berekening en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

| Functie                        | Verkeersgeneratie per woning per weekdag etmaal | Aantal woningen | Totale verkeersgeneratie (per weekdag etmaal) |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| Koop, huis, tussen/hoek        | 7,4                                             | 8               | 59,2                                          |
| Koop, huis, twee-onder-een-kap | 7,8                                             | 2               | 15,6                                          |
| <b>Totaal</b>                  |                                                 |                 | <b>74,8</b>                                   |

De totale verkeersgeneratie voor de beoogde 10 woningen komt neer op afgerond **75 verkeersbewegingen per weekdag**.

De invloed van het verkeer rijdend van en naar de locatie is meegenomen, totdat dit verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer, onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden.

De verkeersbewegingen zijn gemodelleerd over vijf routes, te weten;

- Langs het projectgebied de Tjaskermolen (straat met éénrichtingsverkeer)
- Vanaf het projectgebied richting het zuidwesten tot aan de Ertsmolen;
- Vanaf het projectgebied richting het zuidoosten tot aan de Tjaskermolen;
- Vanaf het projectgebied richting het noorden tot aan de Rosmolen;
- Vanaf het projectgebied richting het noordwesten tot aan de Spinnekopmolen.

Ter hoogte van de Ertsmolen, Tjaskermolen, Rosmolen en Spinnekopmolen zal het verkeer zich in meerdere richtingen verspreiden en opgaan in het heersende verkeersbeeld. Opgemerkt wordt dat over alle vijf routes rekening is gehouden met 100% van de verkeersbewegingen. Hierdoor is rekening gehouden met vijf keer zoveel verkeersbewegingen dan in werkelijkheid het geval zal zijn (worst-case situatie).

## HOOFDSTUK 4      RESULTATEN & CONCLUSIE

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

## **BIJLAGE BIJ DE STIKSTOFBEREKENING**

### **Bijlage 1      Rekenresultaten gebruiksfase**

## Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon

BJZ.nu

Inrichtingslocatie

Tjaskermolen,  
- De Lutte

## Activiteit

Omschrijving

Tjaskermolen

Toelichting

Woningbouw Tjaskermolen

## Berekening

AERIUS kenmerk

RvCiAcZtRwyf

Datum berekening

20 april 2022, 09:35

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar

Emissie NH3

Emissie NOx

2023

0,4 kg/j

5,0 kg/j

## Resultaten

Situatie 1 - Beoogd

Hoogste depositie Hexagon

Gebied

-

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

0,00 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,00 mol/ha/j



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

Emissie NH3 Emissie NOx



Wonen en Werken | Woningen | Woningen Tjaskermolen

-

-



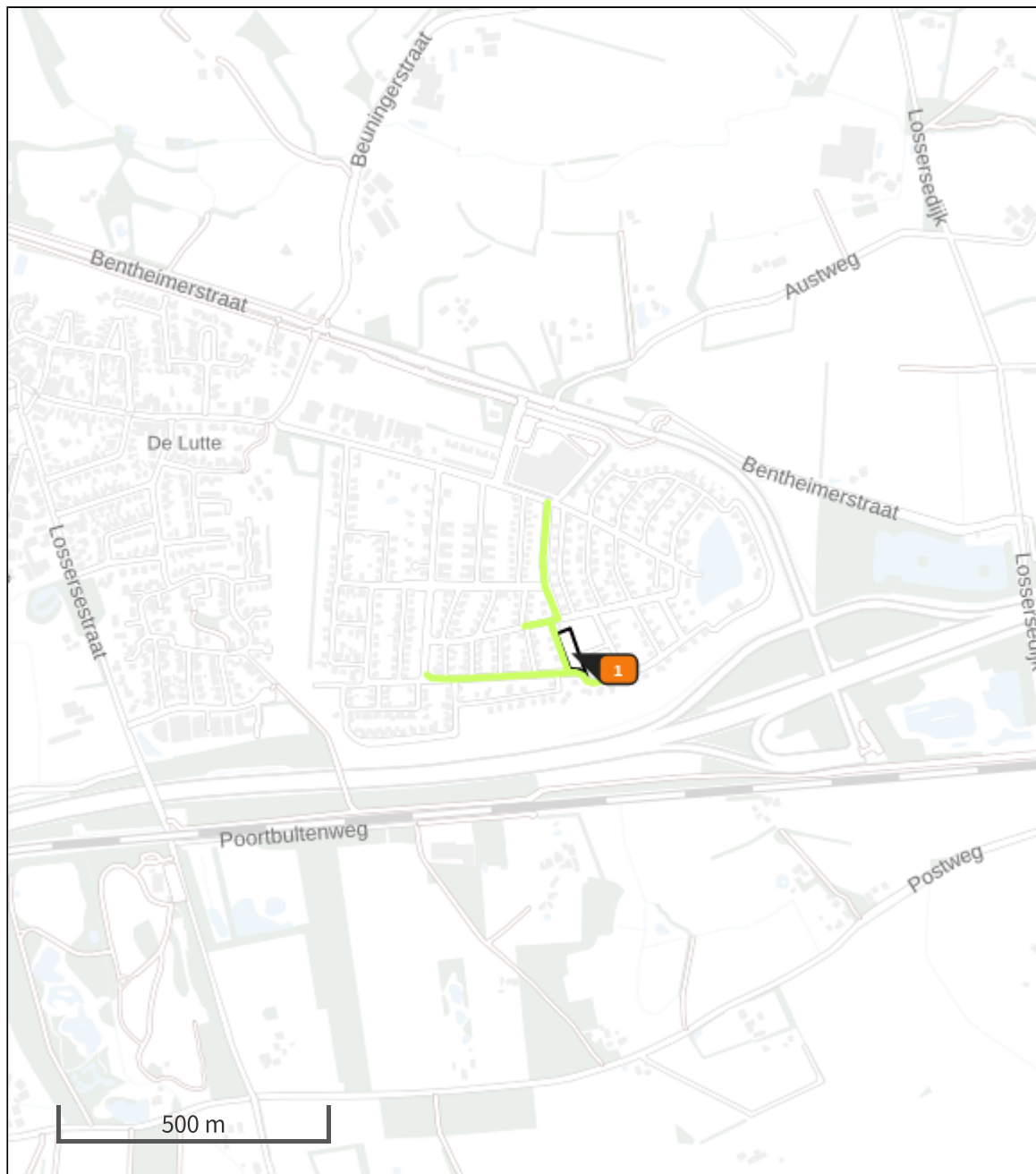
Verkeersnetwerk

0,4 kg/j

5,0 kg/j



## Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

## Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

|        | Berekend (ha<br>gekarteed) | Hoogste totale<br>depositie<br>(mol/ha/jr) | Met toename<br>(ha gekarteed) | Grootste<br>toename<br>(mol/ha/jr) | Met afname (ha<br>gekarteed) | Grootste<br>afname<br>(mol/ha/jr) |
|--------|----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Totaal | 0,00                       | 0,00                                       | 0,00                          | 0,00                               | 0,00                         | 0,00                              |

**Situatie 1, Rekenjaar 2023****1** Wonen en Werken | Woningen

|                      |                         |                |                 |
|----------------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| Naam                 | Woningen                | Uittreedhoogte | <u>1,0 m</u>    |
|                      | Tjaskermolen            | Warmteinhoud   | <u>0,000 MW</u> |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd         |                |                 |
| Temporele Variatie   | <u>Continue Emissie</u> |                |                 |

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| AERIUS versie   | 2021.0.5_20220328_855771c674 |
| Database versie | 2021.0.5_855771c674          |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>

# Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 09-03-2022

## Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

---

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN  
ANTWOORDEN NODIG:

1. Normale procedure

---

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



# Digitale Watertoets

---

## VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
  - nee
2. Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
  - nee
3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
  - nee
4. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m<sup>2</sup>?
  - nee
5. Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis?
  - nee
6. Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?
  - nee
7. Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
  - nee
8. Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?
  - nee
9. Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter?
  - nee
10. bargerveen
  - nee

# Digitale Watertoets

---

11. beekherstel

- nee

12. grondwaterbes\_en\_stiltegebied

- nee

13. ruimtevoorrecht

- nee

14. verbodszone diepe boringen

- nee

15. zoekgebied

- nee

16. primaire watergebieden

- nee

17. RWZI

- nee

18. strokenkaart

- nee

19. persleidingen

- nee

20. rioolgemalen

- nee

21. keurzone

- ja

22. gewijzigd klimaat

- nee

23. huidig klimaat

- nee

## DETAILS

### 1. Normale procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt.

#### Wat moet ik doen?

"datum dossiercode

Geachte heer/mevrouw ,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://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](mailto:b.van.veen@vechtstromen.nl)

- gemeente Hardenberg
- gemeente Losser
- gemeente Ommen

Frits Huttenhuis [f.huttenhuis@vechtstromen.nl](mailto:f.huttenhuis@vechtstromen.nl)

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

Els Boerrigter [e.boerrigter@vechtstromen.nl](mailto:e.boerrigter@vechtstromen.nl)

- gemeente Dinkelland
- gemeente Enschede
- gemeente Tubbergen



# Digitale Watertoets

---

Heral Hesselink [h.hesselink@vechtstromen.nl](mailto:h.hesselink@vechtstromen.nl)

- gemeente Almelo
- gemeente Rijssen-Holten
- gemeente Wierden

Henry Legtenberg [h.legtenberg@vechtstromen.nl](mailto: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](mailto: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](mailto: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."

## Waar moet ik op letten?

## Achtergrondinformatie

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Opdrachtgever | Gemeente Losser       |
| Datum         | 6 mei 2022            |
| Auteur        | Joost Verhoeven       |
| Kenmerk       | 011953.20220506.N1.02 |
| Status        | Definitief            |
| Pagina        | 1/5                   |

## Parkeeronderzoek Tjaskermolen De Lutte

### 1. Inleiding

Er liggen plannen voor de bouw van 10 woningen aan de Tjaskermolen in De Lutte die deels zullen parkeren op openbaar terrein. In het verleden zijn er meldingen geweest over parkeeroverlast in de omgeving van deze locatie. De gemeente heeft Goudappel BV gevraagd een parkeerdrukonderzoek te houden in de omliggende straten. Doel is te achterhalen of er overlast is en bepalen of de woningbouw mogelijk tot parkeeroverlast gaat leiden.

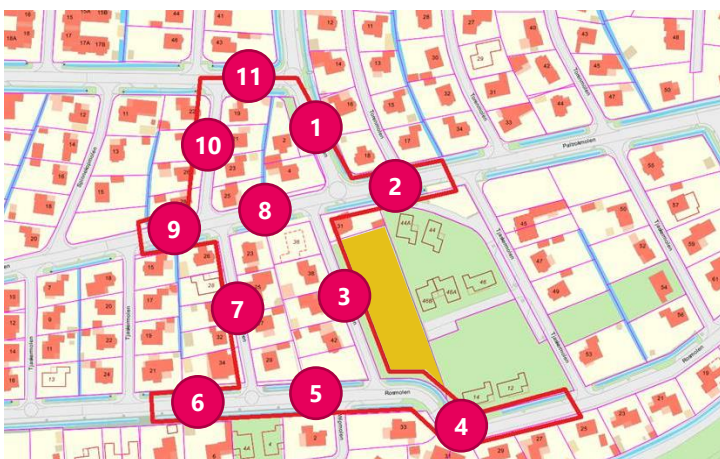


*Figuur 1.1: In oranje de nieuwbouw, in rood het gebied van het parkeeronderzoek*

In deze notitie beschrijven we de uitkomsten van het parkeeronderzoek en bekijken we de parkeersituatie rond de nieuwe woningen.

## 2. Inventarisatie

Voor het feitelijke onderzoek is het gebied geschouwd. Alle woningen hebben op eigen terrein parkeerruimte voor de eigen auto. We hebben per sectie bekeken welk aantal openbare parkeerplaatsen aanwezig is. Dat is hierna weergegeven. In totaal zijn er 46 parkeerplaatsen beschikbaar in vakken langs de straten.



Figuur 2.1: Sectie-indeling parkeeronderzoek

| nr.           | straatnaam     | aantal parkeerplaatsen | opmerking                          |
|---------------|----------------|------------------------|------------------------------------|
| 1             | Windmolen      | 3                      |                                    |
| 2             | Paltrokmolen   | 8                      |                                    |
| 3             | Tjaskermolen   | –                      |                                    |
| 4             | Rosmolen       | 9                      |                                    |
| 5             | Rosmolen       | 6                      |                                    |
| 6             | Rosmolen       | 9                      | 3 plekken bezet door werkzaamheden |
| 7             | Tjaskermolen   | –                      |                                    |
| 8             | Paltrokmolen   | 4                      |                                    |
| 9             | Paltrokmolen   | 4                      |                                    |
| 10            | Spinnepokmolen | –                      |                                    |
| 11            | Watteradmolen  | 3                      |                                    |
| <b>Totaal</b> |                | <b>46</b>              |                                    |

Tabel 2.1: Inventarisatie openbare parkeerplaatsen

### 3. Parkeerbezetting

Op dinsdag 5 en donderdag 7 april is het onderzoek uitgevoerd, rond 11 uur 's avonds. Op beide avonden hebben we op de beschikbare 43 parkeerplaatsen telkens 7 geparkeerde auto's geteld. Op de dinsdagavond stond 1 auto op de weg geparkeerd, op de Tjaskermolen grenzend aan het plangebied, op donderdag stonden er 2 auto's op dat wegdeel geparkeerd. De parkeerdruk was beide avonden laag, 16%. De auto's die geparkeerd stonden buiten de vakken staan wel op het wegvak waar de nieuwe woningen gepland zijn.

Direct om de hoek van het nieuwe plangebied waren tijdens het onderzoek aan de Paltrok-molen (sector 2 en 8) 12 parkeerplaatsen vrij, aan de Rosmolen (sector 4 en 5) 14 parkeerplaatsen.

De resultaten van de parkeerdrukmeting zijn opgenomen in bijlage 1.

### 4. Parkeren bij de nieuwbouw

Het programma voor de nieuwbouw bestaat uit 10 woningen met 13 openbare parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.

We hebben een raming van de parkeerbehoefte gemaakt op basis van de parkeerkencijfers van het CROW<sup>1</sup>. We gaan uit van koopwoningen in een niet stedelijke omgeving binnen de bebouwde kom.

Voor een twee onder één kap woning geldt een parkeerkencijfer van 1,8-2,6 pp/woning, gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor een rijhuis of hoekwoning is dat 1,6-2,4, gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning. Per woning moet 0,3 parkeerplaats op openbaar terrein beschikbaar zijn ten behoeve van bezoek.

| woningtype         | aantal | parkeerkencijfer | aantal parkeerplaatsen |
|--------------------|--------|------------------|------------------------|
| twee onder een kap | 2      | 2,2              | 4,4                    |
| rij of hoek        | 8      | 2                | 16                     |
| <b>totaal</b>      |        |                  | <b>20</b>              |

Tabel 4.1: Parkeerraming nieuwbouw

Op basis van de parkeerkencijfers zijn in totaal 20 parkeerplaatsen nodig, waarvan ten minste 3 op openbaar terrein ten behoeve van bezoek.

<sup>1</sup> CROW Publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren.

In het plan zijn 17 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 13 openbaar. Dat betekent dat er drie parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar moeten zijn.

Uit het onderzoek naar de parkeerbezetting weten we dat de parkeerplaatsen in de directe omgeving maar beperkt worden gebruikt, op beide avonden waren er direct om de hoek in totaal 26 parkeerplaatsen vrij. Ook als we er rekening mee houden dat in de huidige situatie op de weg geparkeerd wordt op het wegvak waar de nieuwe woningen komen is er ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar om het parkeren op te vangen.

## Bijlage 1 Resultaten Parkeeronderzoek

### Parkeerdrukmeting parkeeronderzoek De Lutte

Dinsdag 5 en donderdag 7 april 2022

000929



|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | = 0 - 84% bezetting               |
|  | = 85 - 100% bezetting             |
|  | = >100% bezetting                 |
|  | = geen capaciteit, geen bezetting |
|  | = geen capaciteit, wel bezetting  |

| Sectie | Omschrijving sectie | Totale capaciteit | Dinsdag 5 april |           | Donderdag 7 april |           |
|--------|---------------------|-------------------|-----------------|-----------|-------------------|-----------|
|        |                     |                   | 23:00 uur       |           | 23:00 uur         |           |
|        |                     |                   | In vak          | Op straat | In vak            | Op straat |
| 1      | Windmolen           | 3                 | 1               | 0         | 1                 | 0         |
| 2      | Paltrokmoen         | 8                 | 0               | 0         | 0                 | 0         |
| 3      | Tjaskermolen        | 0                 | 0               | 1         | 0                 | 2         |
| 4      | Rosmolen            | 9                 | 0               | 0         | 0                 | 0         |
| 5      | Rosmolen            | 6                 | 0               | 0         | 1                 | 0         |
| 6      | Rosmolen            | *6                | 1               | 0         | 0                 | 0         |
| 7      | Tjaskermolen        | 0                 | 0               | 0         | 0                 | 0         |
| 8      | Paltrokmoen         | 4                 | 1               | 0         | 1                 | 0         |
| 9      | Paltrokmoen         | 4                 | 2               | 0         | 1                 | 0         |
| 10     | Spinnekopmolen      | 0                 | 0               | 0         | 0                 | 0         |
| 11     | Waterradmolen       | 3                 | 1               | 0         | 1                 | 0         |
| Totaal |                     | 33                | 6               | 1         | 5                 | 2         |

\* In sectie 3 werd op beide dagen geparkeerd in het gras

\* In sectie 6 werden 3 plekken bezet door werkzaamheden (netto capaciteit van 9 naar 6)

