

Ruimtelijke onderbouwing De Lutte Noord

Status: Vastgesteld

Juli 2026

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Lutte Noord

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Lutte Noord
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Plannummer: NL.IMRO.0168.TAM22A-0401



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	PLANOLOGISCH REGIME.....	4
1.4	LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1	HET VOORNEMEN.....	8
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	8
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	11
4.1	ALGEMEEN.....	11
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	11
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	13
5.1	RIJKSBELEID.....	13
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
5.3	REGIONAAL BELEID.....	18
5.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	23
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN.....	25
7.1	VIGEREND BELEID.....	25
7.2	WATERASPECTEN.....	26
7.3	WATERTOETSproces EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	26
7.4	CONCLUSIE.....	26
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	27
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	27
8.2	BODEMKWALITEIT.....	28
8.3	LUCHTKWALITEIT.....	29
8.4	GEUR.....	30
8.5	TRILLINGSHINDER.....	31
8.6	GEZONDHEID.....	31
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	33
9.1	GEBIEDSBESCHERMING.....	33
9.2	SOORTENBESCHERMING.....	34
9.3	CONCLUSIE.....	34
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	35
10.1	WETTELIJK KADER.....	35
10.2	ARCHEOLOGIE.....	35
10.3	CULTUURHISTORIE.....	35
10.4	CONCLUSIE.....	36
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	37
11.1	ALGEMEEN.....	37
11.2	SITUATIE PLANGEBIED.....	37
11.3	CONCLUSIE.....	37
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38

12.1	ALGEMEEN.....	38
12.2	KOSTENVERHAAL	38
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	38

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID39

13.1	PARTICIPATIE	39
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	39
13.3	ZIENSWIJZEN	39

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING40

14.1	INLEIDING.....	40
14.2	OPZET VAN DE REGELS.....	40
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	41

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING43

BIJLAGE 1	WATERTOETS EN WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN	43
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	43
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	43
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING	43
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA/FAUNA	43
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	43
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE M.E.R.-BEOORDELING.....	43
BIJLAGE 8	PARTICIPATIEVERSLAG	43
BIJLAGE 9	NOTA VAN ZIENSWIJZEN	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van in totaal 24 woningen, bestaande uit 15 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen, aan de noordkant van de Lutte. In de huidige situatie zijn deze gronden onbebouwd en in gebruik als weide. De nieuw te bouwen woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg naar de Smidskaamp. Deze weg wordt echter afgesloten door middel van paaltjes waardoor er geen sprake is van een doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Op basis van de huidige regels is het niet toegestaan om op de locatie woningen te bouwen dan wel te gebruiken.

Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit (delen van) de percelen gemeente Losser sectie O percelen 1024, 1444, 1072 en 1073. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied aangegeven met de rode ster en rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Begrenzing plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Planologisch regime

1.3.1 Het omgevingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Losser. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Losser;
- Bestemmingsplan 'de Lutte 2020' (vastgesteld op 2 februari 2021).

Het omgevingsplan bevat in de geldende situatie uitsluitend de regels van de bruidsschat. Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingplan "de Lutte 2020" van toepassing. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "de Lutte 2020", waarbij het plangebied rood omlijnd is. Hierop is te zien dat voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Verkeer – Voet/fietspad' van toepassing is. Verder geldt op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "de Lutte 2020" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu

en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern de Lutte. Verspreid in de omgeving liggen meerdere woonpercelen.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit gronden die zijn bestemd voor agrarische (hobby)functies en recreatief gebruik. Feitelijk bestaat het plangebied uit grasland wat intensief beheerd wordt.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Bentheimerstraat. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied zijn woonpercelen aanwezig. Ten westen van het plangebied zijn waterretentie en een parkeerplaats aanwezig.

Het plangebied is in onderstaande afbeelding weergegeven met een luchtfoto.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied huidige situatie (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

De voorliggende ontwikkeling bestaat uit het realiseren van in totaal 24 woningen, bestaande uit 15 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. Verder worden er binnen het plangebied tuinen, erven, waterbergingsvoorzieningen, parkeergelegenheid en verkeersvoorzieningen aangelegd. De nieuw te bouwen woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg naar de Smidskaamp. Deze weg wordt echter afgesloten door middel van paaltjes waardoor er geen sprake is van een doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer.

Verder wordt er binnen het plangebied veel ruimte gecreëerd voor groen en water. De bestaande bomenrij aan de noordzijde en de zuidzijde van het plangebied wordt gehandhaafd. Rondom de te realiseren woonpercelen worden nieuwe bomen aangeplant en worden er waterlichamen gecreëerd in de vorm van wadi's of vijvers.

In het plangebied worden zowel parkeerplaatsen in het openbaar gebied als op het eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd door middel van halfverharding. In afbeelding 3.1 is een afbeelding van het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Afbeelding 3.1 Overzicht beoogde ontwikkeling (Bron: Gemeente Losser)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare

buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn 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.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
- 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.

3.2.2.1 Parkeren

Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten kan de parkeerbehoefte worden berekend. Voor de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen wordt een parkeerbehoefte van 2,0 gehanteerd. Voor de rijwoningen wordt een parkeernorm van 1,5 gehanteerd, ook omdat een groot deel hiervan sociale huur is. Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte.

Type woning	Parkeernorm	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Rijwoningen	1,5 per woning	15	22,5
2/1 kapwoningen	2,0 per woning	6	12
Vrijstaande woningen	2,0 per woning	3	6
Totale parkeerbehoefte			40,5 p.p. (afgerond 41)

In het openbaar gebied wordt in totaal voorzien in 24 parkeerplaatsen (er komen ook langspaarplaatsen bij de rijwoningen). Het restant van de parkeerbehoefte kan conform afbeelding 3.1 worden opgevangen op eigen terrein bij de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen. Het Johan van Gunder Jensplein kan hierbij eveneens worden gebruikt als achtervang.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

Indien de verkeersgeneratie wordt bepaald komt het volgende naar voren. Hierbij is uitgegaan van de minimale verkeersgeneratie.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per functie	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	3	8,2	24,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	7,8	46,8
Koop, huis, tussen/hoek	15	7,4	111

Totaal			182,4
--------	--	--	-------

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verkeersgeneratie van afgerond 183 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen en de nieuw aan te leggen weg zijn van voldoende capaciteit om deze toename verkeersveilig te kunnen verwerken.

3.2.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

bestaand stedelijk gebied betreft het 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.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In voorliggend geval is er sprake van het realiseren van 24 woningen. Hiermee is er, in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, sprake van een stedelijke ontwikkeling aangezien er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

Artikel 5.129g Bkl geeft aan dat de motivering van een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het TAM-omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Er is sprake van een beperkte aantrekkingskracht van Losser op inwoners van regiogemeenten. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat dit in de komende jaren zal veranderen. Dit komt mede door de geografische ligging van de gemeente Losser tegen de Duitse grens. Het ruimtelijk verzorgingsgebied wordt dan ook afgebakend tot de gemeente Losser.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt voorzien in 24 woningen bestaande uit rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De gemeente beschikt over een eigen actueel woonbeleid, dat is opgesteld voor de periode 2021-2031. In het gemeentelijke woonbeleid wordt zowel op de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbouwbehoefte ingegaan. In paragraaf 5.4.2 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage levert aan zowel de kwantitatieve woonbehoefte als de kwalitatieve woonbehoefte in Losser. Daarnaast is er in maart 2021 de Regionale Woonagenda Twente vastgesteld, waaruit eveneens blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve woningbouwbehoefte. Zie hiervoor paragraaf 5.3.1. De behoefte aan de 24 woningen binnen de voorgenomen ontwikkeling is hiermee aangetoond.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling wordt aan alle zijden omringd door woonpercelen. Het plangebied is daarmee gelegen binnen de kern de Lutte. Daarmee is in voorliggend geval sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2.3 Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

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

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

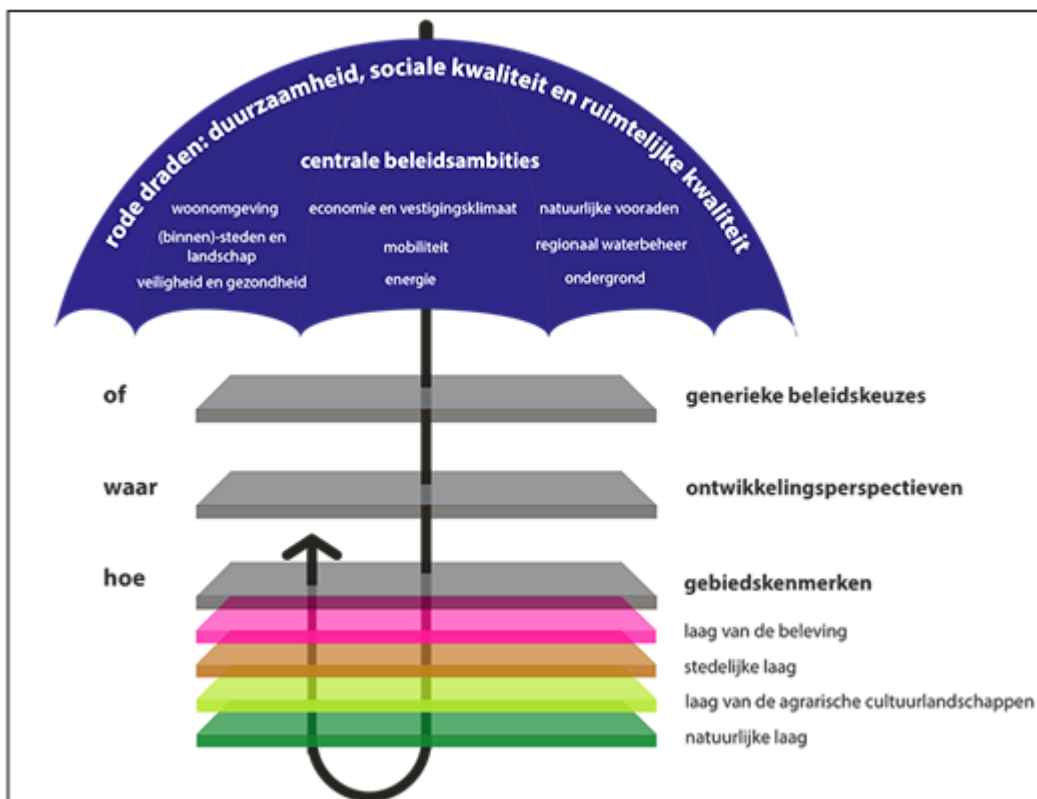
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

5.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 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.

5.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 4.5 en artikel 4.14

van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik):

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Omgevingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor) ontwerp voor zover de provinciale daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Artikel 4.14 (woonafspraken):

Woonafspraken

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan de "Generieke beleidskeuzes"

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie is namelijk gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor er geen gebruik wordt gemaakt van een uitleglocatie van de bebouwde kom. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 4.5. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Realisatie nieuwe woningen (artikel 4.14)

Zoals uit artikel 4.14 blijkt mogen initiatieven enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan is opgenomen binnen de geldende woonafspraken. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een woningbouwlocatie op een "inbreidingslocatie" binnen de kern De Lutte. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte naar de woningen (zie paragraaf 5.3 en 5.4) in de markt en worden 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 4.14. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"



Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Door voorgenomen ontwikkeling wordt binnen de bebouwde kom voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de gemeente Losser. De woonfunctie wordt binnen de bebouwde kom als passend gezien binnen het ontwikkelingsperspectief. Gesteld wordt dat het plan goed aansluit op de ambities binnen het perspectief, aansluit op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot stand brengt. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

5.2.4.3 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. Op basis van de gebiedskenmerkenkaart zijn enkel waarden aanwezig voor de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', betreffende de "Beekdalen en natte laagtes" en het "Oude hoevenlandschap".

Hierbij wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie geen van deze (oorspronkelijke) waarden meer aanwezig zijn binnen het plangebied en deze redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Het plangebied bestaat uit intensief beheerd grasland dat in gebruik is voor recreatief gebruik en als hobbymatig agrarische grond.

De gronden zijn begrensd door het gebiedskenmerk "Woonwijken 1955 – nu" op basis van de 'Stedelijke laag'. Beoordeeld wordt dat de volgende ontwikkeling, betreffende een woningbouw ontwikkeling, goed aansluit bij de gebiedskenmerken van de "Woonwijken 1955 – nu". De te realiseren woningen zullen zich qua stedenbouwkundig beeld goed in de omgeving worden ingepast.

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling goed aansluit op de naastgelegen 'Stedelijke laag'. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de gebiedskenmerkenkaart van de Provincie Overijssel.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.3 Regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave).

Indien er voor de specifieke ontwikkeling sprake is van relevant regionaal beleid dient hieraan te worden getoetst.

5.3.1 Regionale Woondeal Twente

5.3.1.1 Algemeen

De Woondeal Twente 2025-2030 is de geactualiseerde regionale woonagenda voor de regio Twente, afgesloten door het Rijk, de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. In reactie op de toegenomen nationale woningbouwopgave is de woningbouwambitie voor Twente opgehoogd van oorspronkelijk 14.100 woningen tot minimaal 19.100 woningen vóór eind 2030.

Niet alleen de kwantiteit is daarbij belangrijk: de Woondeal stelt expliciet doelen voor betaalbaarheid, duurzaamheid en diversiteit van het woningaanbod. Conform de 30-40-30-verdeling moet ongeveer 30% van de woningen sociale huur worden, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% vrije sector. Daarnaast is er extra aandacht voor woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen, toekomstbestendige woningbouw, en het verbeteren van leefbare dorpen en wijken.

De uitvoering van deze opgave verloopt via zogeheten "sleutelprojecten" in verschillende gemeenten binnen Twente. In deze projecten worden honderden nieuwe woningen gepland in kernen en buitengebieden, gericht op jongeren, gezinnen én ouderen. De Woondeal voorziet in voldoende plancapaciteit (zowel harde als zachte plannen) om de doelstelling te halen.

5.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda Twente

In voorliggend geval worden er 24 woningen in verschillende prijsklassen toegevoegd binnen de kern de Lutte. De woningen voorzien daarmee in de woningbehoefte van een brede doelgroep, waaronder starters. Gezien de woningbouwopgave wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die ruim past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente. Het voornemen wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie. In paragraaf 4.4.2 wordt getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid. Hier wordt nader ingegaan op de kwalitatieve behoefte voor de gemeente Losser.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend TAM-omgevingsplan in overeenstemming is met de 'Regionale Woonagenda Twente'.

5.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

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

5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeente beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

5.4.1.1 Algemeen

In maart 2023 heeft de gemeente haar Omgevingsvisie vastgesteld. In deze Omgevingsvisie schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Wat zijn de ambities? Hoe zien ze de leefomgeving in de gemeente in 2040 voor zich? Welke kansen zien ze voor de gemeente Losser? Dit gaat over de lange termijn, en daarom soms in abstracte termen.

De gemeente heeft in haar visie 4 ambities geformuleerd:

1. Een herkenbaar en gastvrij Losser;
2. Een leefbaar en gezond Losser;
3. Een toekomstgericht Losser;
4. Een innovatief en ondernemend Losser.



Hiervan is de ambitie 'leefbaar en gezond Losser' het meest relevant.

5.4.1.2 Leefbaar en gezond Losser

De gemeente Losser wenst een gemeente te zijn waar het voor jong en oud prettig wonen is. Daarnaast wenst de gemeente te groeien naar een inwoneraantal van 25.000 en zet daarbij in op een gevarieerd woningaanbod. Met het oog op de vergrijzing is het van belang om de ouderen te voorzien van passende woonruimte en ook de jongeren te behouden. De gemeente heeft de ambitie om tot 2030 te groeien met 665 huishoudens. In de Woonvisie zijn richtlijnen voor de kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen opgenomen. Wat betreft woningbouw wordt weliswaar het accent gelegd in Losser, de Lutte en Overdinkel. Ook in Glane en Beuningen wordt voor de langere termijn ruimte geboden voor nieuwbouw. Er wordt daarbij voor maatwerk gekozen, gebaseerd op een concrete behoefte. Graag geven we in overleg met de dorpen daaraan nader vorm en inhoud. Het is de bedoeling om jongeren te behouden in de gemeente, daarom is het realiseren van passende woningen belangrijk.

Aansluitend op de Twentse Woonagenda staat de gemeente open voor initiatieven voor nieuwe woonvormen, mits die passen binnen de woonmilieu-context van de kern Losser. Daarbij verdient het zorgen voor goede doorstroombmogelijkheden en het aanbieden van kwalitatief en kwantitatief goed aanbod voor zowel starters als ouderen speciale aandacht.

5.4.1.3 Gebiedskompas – De Lutte

De Lutte is een historisch kerkdorp dat zich heeft ontwikkeld rond het oude lint en later is uitgebreid met woonwijken aan de noord- en zuidzijde en het Luttermolenveld. Door de ligging tussen grote infrastructuur heeft het dorp een relatief geïsoleerde positie, met een sterke oriëntatie op het omliggende stuwwallenlandschap aan de westzijde. Voor ontwikkelingen sluit de gemeente aan bij de Kwaliteitsimpuls De Lutte (paragraaf 4.3.3), waarbij vier kernwaarden leidend zijn: dorps, landelijk, gastvrij en lommerrijk. Nieuwe plannen moeten deze waarden versterken.

De woningbouwopgave richt zich op:

- behoud en versterking van het centrumgebied bij het Luttermolenveld,
- realisatie van circa 75 woningen binnen het bestaande bestemmingsplan,
- starterswoningen op vrijkomende inbreidingslocaties,
- maatwerk voor duurdere woningen op locaties als Berg en Dal en het Zwaantje,
- een mogelijk nieuwe uitbreidingswijk De Lutte Noord met een mix van senioren- en starterswoningen.

Binnen de kern De Lutte is zeer beperkt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie).

5.4.1.4 Toetsing aan Omgevingsvisie

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 24 woningen in verschillende prijsklassen in de Lutte. Hiermee wordt bijgedragen aan de groeiende vraag naar dergelijke woningen en de doorstroombmogelijkheden binnen de gemeente. Met het voornemen wordt er invulling gegeven aan de concrete vraag naar woningen op een binnenstedelijke locatie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de omgevingsvisie van de gemeente Losser.

5.4.2 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

5.4.2.1 Algemeen

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

5.4.2.2 Visie en ambities

Losser is een aantrekkelijk woongebied in een uitgestrekte, prachtige, groene omgeving. De 5 kernen Losser, Beuningen, de Lutte, Overdinkel en Glane hebben alle hun eigen identiteit, maar delen het aangename, dorpse woonklimaat.



De gemeente Losser heeft aantrekkingskracht door de gunstige ligging aan de snelweg A1 en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen op korte afstand. Het woonklimaat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en het sociaal op elkaar betrokken zijn (naoberschap). Daarbij is de grens met onze Oosterburen sociaal en economisch niet of nauwelijks aanwezig. Er zijn van oudsher goede contacten over en weer. Onze gemeente is aantrekkelijk als ankerplaats voor oud en jong. Je verhuist niet zo snel naar elders, als je hier geboren en getogen bent. Onze aantrekkingskracht overschrijdt de gemeentegrenzen. Zowel in (de grotere plaatsen in) Twente als (ver) daarbuiten worden in toenemende mate de kwaliteiten van onze gemeente gezien en zoekt men bij ons naar woongelegenheden. Wonen gaat verder dan het hebben van een woning. De aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen draagt belangrijk bij aan de kwaliteit van ons woonklimaat, ook al zijn we ons ervan bewust dat sommige voorzieningen onder druk staan. Het accent op het aangename woonklimaat mag niet de indruk wekken van stilstand en gebrek aan dynamiek. Er is volop ruimte voor passend ondernemen in onze gemeente, met name in de agrarische en de toeristische sector. Wat mooi en aangenaam is vraagt ook om onderhoud en waar nodig vernieuwing. Ook deze dynamiek draagt bij aan de attractiviteit van onze gemeente.

De visie op Losser als woongemeente bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het woonbeleid van de gemeente Losser. Wij willen de woonfunctie in alle kernen handhaven en waar nodig versterken. Dat betekent zowel aandacht voor onderhoud en vernieuwing als – waar dat aan de orde is – uitbreiding van de woonfunctie. Ons beleid is gebaseerd op twee fundamenten:

- a. De woningbehoefte
- b. Inzetten van het wonen als vliegwiel voor de vitaliteit en de leefbaarheid.

De gemeente houdt in het beleid rekening met de (verwachte) bevolkingsontwikkeling, die – zoals overal in Nederland – een toenemende vergrijzing laat zien. De gemeente gaat echter a priori niet mee in het vooruitzicht van krimp. Die is al veel langer voorspeld, terwijl de prognoses al het ware telkens in de tijd opschuiven. Stilzitten is dus geen optie. Met de woonvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan de opgave zoals die in de Twentse Woonagenda is geformuleerd. Primair zet de gemeente zich in voor de woningbehoefte van de “eigen”, sociaal en economisch aan de gemeente gebonden inwoners; en wel voor alle leeftijds- of inkomensgroepen. Indien dat zonder verdringing kan, wil de gemeente ook ruimte bieden aan vestigers. Hierbij wordt met name gedacht aan (jonge en aanstaande) gezinnen en mensen die terug willen keren naar hun “wortels”. Dit kan de bevolkingssamenstelling in onze kernen positief beïnvloeden, de basis voor voorzieningen versterken en daarmee de vitaliteit helpen vergroten. De gemeente gaat ervan uit dat deze vestigers zich ook nestelen in de sociale structuren in onze gemeente.

De gemeente wil primair sturen op de kwalitatieve behoefte. Iedere woning moet raak zijn. De woningmarkt vraagt grote flexibiliteit en de gemeente wil snel in kunnen spelen op de wijzigingen die zich kunnen voordoen. De gemeente houdt de kwantitatieve prognose in de gaten en stuurt door monitoring tijdig bij.

De betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema. Waar het de sociale huur betreft, vormt het overleg met Domijn het kader. In het koopsegment zet de gemeente in op de beschikbare instrumenten, die het vooral voor starters mogelijk moeten maken een eigen woning te verkrijgen en op instrumenten om de starterswoningen ook betaalbaar te houden.

Het beschikbaar krijgen van de kwalitatief noodzakelijke woningen kan niet alleen een zaak van nieuwbouw zijn. Ook het bevorderen van doorstroming, al of niet door nieuwbouw, is een kernpunt van het gemeentelijke beleid. Daarbij is de gemeente zich ervan bewust dat met name de verhuiscapaciteit van senioren beperkt is. Velen zijn nog vitaal, gebonden aan de sociale structuur en wonen voordelig (relatief lage huur of afgeloste hypotheek). De gemeente zet in om een vervolgstap in de wooncarrière te bevorderen mede vanwege de te verwachten zorgvraag en het tekort aan zorgpersoneel te kunnen opvangen.

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van de gemeente. Op het gebied van het wonen betreft dat vooral de energiezuinigheid van de woningen, duurzame energievoorziening, (circulair) materiaalgebruik bij nieuwbouw en renovatie en natuurlijk inbreiding boven uitbreiding. Wat dit laatste betreft is de gemeente zich ervan bewust dat in kleine dorpen het verschil tussen inbreiding en uitbreiding niet altijd even duidelijk is.

Een aangename en veilige woon- en leefomgeving is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid. De gemeente omarmt mede daarom sloop en vervangende nieuwbouw van woningen in verouderde, niet meer functionele woonmilieus. Initiatieven van inwoners voor passende woningbouw moet beloond worden. In het bijzonder bijvoorbeeld (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.

Aansluitend bij hetgeen in de Twentse Woonagenda is verwoord, staat de gemeente open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. De gemeente denkt daarbij bijvoorbeeld aan geclusterd wonen voor ouderen, eventueel ook samen met jongeren. Tenslotte acht de gemeente (tijdig en periodiek) overleg met de stakeholders van wezenlijk belang (inwoners, regiogemeenten, provincie, corporatie, zorgpartijen, ontwikkelaars). De uitvoering van het woonbeleid is immers in grote mate van hen afhankelijk.

5.4.2.3 Richtgetallen nieuwbouw 2021 - 2031

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

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo ¹ 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 ²	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665

5.4.2.4 Actualisatie woningopgave 2024-2034

De gemeente Losser heeft in 2024 haar woningopgave geactualiseerd. Aanleiding hiervoor is dat de bestaande woonvisie onvoldoende ruimte biedt voor de actuele hoeveelheid woningbouwplannen en voor de groeiambitie uit het coalitieakkoord (25.000 inwoners). Uit het woningbehoefteonderzoek 2024 blijkt dat tot 2034 een lokale behoefte bestaat van circa 430 woningen, aangevuld met een groeiambitie van 560 woningen. Hiermee komt de totale opgave voor de periode 2021–2034 uit op 1.225 woningen. Omdat een groot deel van de huidige planvoorraad al in harde of zachte capaciteit is opgenomen, is er beleidsmatige ruimte nodig voor circa 275 nieuwe woningen om woningbouwlocaties goed te kunnen blijven onderbouwen. De nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en op passende woonvormen voor starters en senioren. Deze geactualiseerde opgave vormt vanaf 2024 het toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de gemeente Losser, totdat het nieuwe volkshuisvestingsprogramma in werking treedt.

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

Voorliggend TAM-omgevingsplan gaat uit van de realisatie van 24 grondgebonden woningen binnen de kern de Lutte. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het geconstateerde tekort aan woningen binnen de gemeente Losser. Uit de richtgetallen uit de Woonvisie blijkt dat er concreet vraag is naar met name rijwoningen en tweekappers. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

5.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

¹ dgo: doelgroeponafhankelijk

² NHG: Nationale Hypotheekgarantie; maximale koopgrens 2021 € 325.000

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

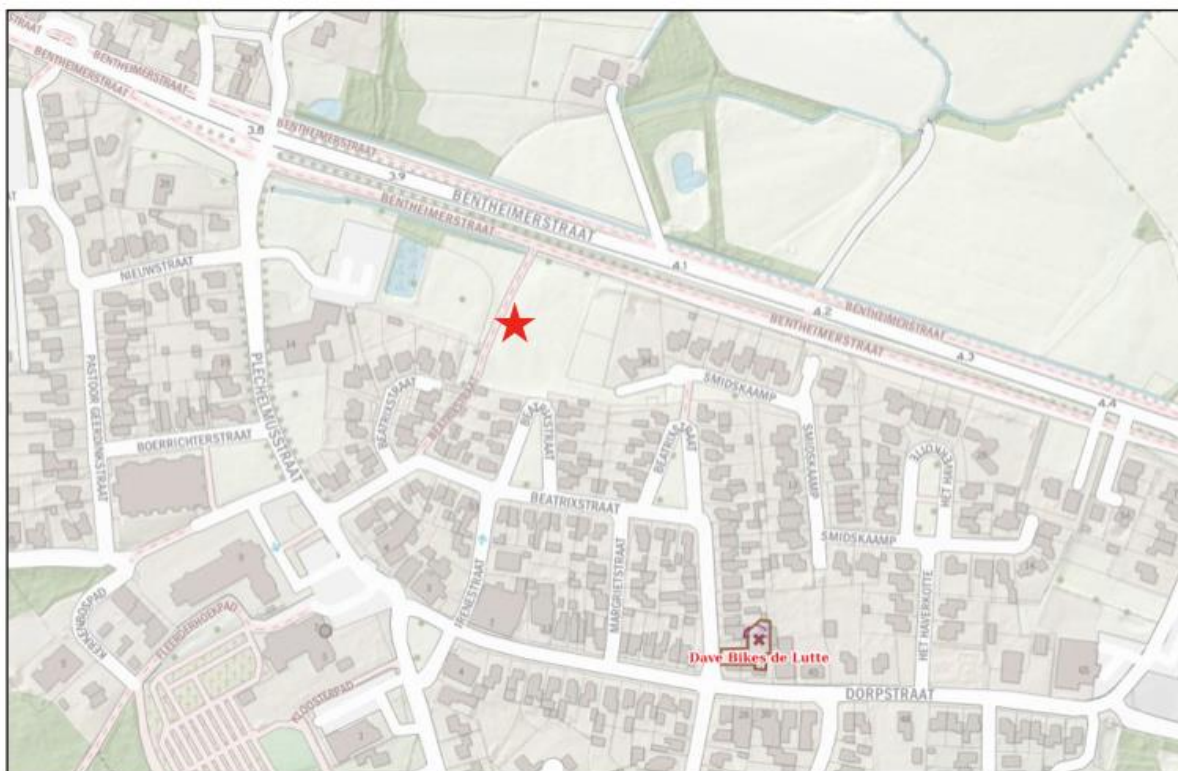
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

6.2 Situatie in en bij het plangebied

In voorliggend geval bevindt het plangebied zich niet in de nabijheid van risicobronnen. In afbeelding 6.1 is een uitsnede weergegeven van de EV-signaleringskaart waarin het plangebied is aangegeven met de rode ster. Op circa 200 meter vanaf het plangebied is een fietsenwinkel gelegen. Deze risicobron heeft echter geen externe werking en is beperkt tot de terreingrens. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 6.1 Uitsnede EV-signaleringskaart (Bron: EV-signaleringskaart)

6.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

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

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

7.1.4 Beleid Waterschap

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de

Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het plan is voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen door middel van de watertoets. In voorliggend geval is de 'normale procedure' van toepassing.

De te realiseren woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijke afvalwaterriool. Voor wat betreft de hemelwaterberging wordt er een combinatie van wadi's en greppels gebruikt.

Uitgaande van 6.505 m² verhard oppervlak en een bergingseis van 55 mm is er in totaal 358 m³ aan waterberging nodig. 241 m³ wordt opgevangen in de wadi aan de noordkant en 117 m³ wordt opgevangen in de wadi aan de westkant. In de greppels is ongeveer 54 m³ aan berging aanwezig.

Het bovenstaande is verwerkt in een waterhuishoudkundig plan dat door Roelofs is opgesteld. Voor een nadere beschrijving en het volledige waterhuishoudkundig plan wordt verwezen naar bijlage 1.

7.4 Conclusie

Met voorliggend plan worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur;
- trillingen;
- en gezondheid.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Daarnaast worden ingegaan op de invloed van nabijgelegen solitaire bedrijvigheid op de ontwikkeling.

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden er geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd, namelijk woningen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanbachtgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluids aandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluids aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied bevindt zich in het geluids aandachtsgebied van enkele wegen. In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Gelet op de korte afstand tot wegen is er door BJJ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Het geluid ten gevolge van de provinciale weg bedraagt hoogstens 55 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. van 50 dB, maar wel aan de grenswaarde van 60 dB.

Het geluid ten gevolge van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 36 dB Lden. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. van 53 dB.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 55 dB. Er is een gevelwering van minimaal $55 - 33 = 22$ dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Doordat een nieuwbouwwoning dient te beschikken over een gevelwering van 20 dB, wordt verwacht dat met geringe gevelmaatregelen een binnenniveau van 33 dB is te realiseren.

Industrielawaai

Het plangebied licht niet in de nabijheid van een industrieterrein.

Solitaire bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor die een grote geluidbelasting als gevolg hebben. In de nabijheid van het plangebied komt enkel een maatschappelijke functie voor die op basis van de SvB worden gecategoriseerd als maximaal een milieucategorie 2. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kent deze functie een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Verder is er op het naastgelegen perceel de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' aanwezig. Op deze gronden kunnen dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalige evenementen plaatsvinden. In de SvB zijn deze functies niet opgenomen en kennen dus geen richtafstand. Beoordeeld wordt dat de gronden binnen deze bestemming qua aard en omvang gelijk gesteld kunnen worden aan speelterreinen en ontmoetingsplaatsen. Deze functies komen veelal voor binnen woonwijken en worden daarmee passend geacht op korte afstand tot de voorliggende ontwikkeling.

8.1.3 Conclusie

Met voorliggend plan wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet

opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Dumea Milieu heeft ter plaatse van het plangebied reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn er op de locatie enkel lichte verontreinigingen aangetroffen. Op De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

8.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is

dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit voornemen, in verhouding tot de standaard gevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend voornemen 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan

- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom en bevindt zich daarmee niet in de nabijheid van veehouderijen. Ook zijn er in de nabijheid van het projectgebied geen andere geurbronnen aanwezig. De te realiseren functie (woningen) zelf betreffen ook geen geurbelastende functies.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van Vmax van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 1 kilometer afstand van het projectgebied. Daarnaast is geen sprake van het toevoegen van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. Een onderzoek naar trillingshinder afkomstig van spoorlijnen is daardoor niet noodzakelijk.

8.5.3 Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede



omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er geen functie gerealiseerd die risico's voor de gezondheid van omwonenden met zich mee brengt. De ontwikkeling vindt ook niet plaats in de nabijheid van functies die risico's voor de gezondheid met zich mee brengen. Daarnaast is geen sprake van het toevoegen van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie.

Het woongebied wordt ingericht met veel groen en waarbij voldoende ruimte wordt gerealiseerd voor water. Daarnaast blijft het wandelpad behouden waardoor vanuit de wijk zowel richting centrum gewandeld kan worden als richting het buitengebied.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen 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.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' en op 1,9 kilometer afstand van 'Dinkelland'. Gelet op de onderlinge afstand zijn directe effecten zoals geluid- en lichthinder op voorhand uit te sluiten. Om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is er door BJJ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. Voor de volledige stikstofberekening wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting. Hieruit is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

NNN-gebieden



Het projectgebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het projectgebied ligt op circa 45 meter van het NNN, aan de overzijde van de Bentheimerstraat. Gezien deze afstand, de tussenliggende bebouwing en infrastructuur in combinatie met de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

In het kader van het aspect soortenbescherming is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora/fauna uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op (eventueel) aanwezige beschermde soorten. Een nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit is dan ook niet noodzakelijk. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Op basis van het bestemmingsplan "de Lutte 2020" geldt voor de planlocatie de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. Aangezien de oppervlaktegrens van 2.000 m² aannemelijk overschreden gaat worden is er door Hamaland reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat door middel van de gehanteerde onderzoeksmethode de aan- of afwezigheid van vindplaatsen in voldoende mate is vastgesteld. De kans op het aantreffen van tot op heden onontdekte intacte vindplaatsen wordt als laag ingeschat. Hierdoor wordt aanbevolen om geen nader onderzoek te doen op de locatie. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied is wel het gemeentelijk Erve Boerrigter aanwezig. De ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van het monument. Het aspect cultuurhistorie vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische worden.



HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als Voor plan/ programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van een aanleg, wijziging of uitbreiding. Gelet op de uitgevoerde AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan de omliggende wegenstructuur deze toename verkeersveilig verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorliggende ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Wel is er voor de ontwikkeling een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 7 van deze toelichting. Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 12

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval is de gemeente in het kader van dit plan de initiatiefnemer. De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente, Domijn en een particulier. Met deze partijen zijn overeenkomsten gesloten waarbij tevens het kostenverhaal is geregeld.

Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond. Tevens is voorafgaand aan deze plannen het financieel resultaat onderzocht. Hieruit is gebleken dat de opbrengsten van de woningbouw de te maken kosten dekken voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Op 17 juli 2025 zijn bij Dorpshoes Erve Boerrigter in De Lutte omwonenden en geïnteresseerden bijgepraat over het plan De Lutte Noord. Op deze avond zijn een aantal vragen gesteld en wensen geuit. Een aantal omwonenden heeft naderhand hun wensen kenbaar gemaakt over het plan in een brief aan wethouder Oosterbroek en wethouder Engels. Op 1 oktober 2025 heeft hierover een overleg met een delegatie van omwonenden plaatsgevonden. Naar aanleiding van de informatieavond en het overleg is het plan op onderdelen aangepast. In bijlage 8 is het participatieverslag opgenomen. In dit verslag wordt ingegaan op de gestelde vragen en wensen en of dit een aanpassing van het plan tot gevolg heeft gehad.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen. Het plan is in het kader van vooroverleg toegezonden naar de provincie. In het kader van vooroverleg is de watertoets uitgevoerd en toegezonden naar het waterschap. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 7.3.

13.3 Zienswijzen

Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er enkele zienswijzen ingediend waardoor het plan op kleine onderdelen is gewijzigd. De zienswijzen zijn beantwoord doormiddel van een zienswijzennota. Deze is bijgevoegd als bijlage 9.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functies en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels voor activiteiten;

14.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Preambule opnemen

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

14.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Lutte Noord, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAMDELUTTENOORD-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

14.2.4 Algemene regels voor activiteiten

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

- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn bepalingen opgenomen rondom afwijken, parkeren en strijdig gebruik. Deze algemene regels zijn overgenomen conform het bestemmingsplan "de Lutte 2020".

14.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-Omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 5)

De gronden ter plaatse van de groenvoorzieningen en waterbergingsgebieden zijn voorzien van de functieomschrijving 'Groen'. Binnen deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

Tuin (Artikel 6)

Ter plaatse van de voortuinen/voorerven van de te realiseren woningen is de functieomschrijving 'Tuin' aangehouden. Deze gronden zijn aangewezen voor tuin/erfvoorzieningen.

Verkeer – Verblijf (Artikel 7)

Ter plaatse van de aan te leggen weg is de functieomschrijving 'Verkeer – Verblijf' aangehouden. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Verkeer – Voet-/fietspad (Artikel 8)

Het bestaande voet/fietspad binnen het plangebied behoudt de functie 'Verkeer – Voet-/fietspad'.

Wonen (Artikel 9)

Ter plaatse van de te realiseren woningen is zijn de gronden voorzien van de functieomschrijving 'Wonen'. Binnen deze gronden zijn woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, toegestaan. Woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. De

woningen dienen daarnaast aaneen gebouwd te worden. Verder zijn er regels opgenomen ten aanzien van het maximale aantal woningen, bouwhoogte, goothoogte en dakhelling.

Gelet op het uitgevoerde archeologische onderzoek op de planlocatie is er voor gekozen om de archeologische dubbelbestemming niet over te nemen in het voorliggende plan.



BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Watertoets en waterhuishoudkundig plan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS berekening

Bijlage 5 Quickscan flora/fauna

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Participatieverslag

Bijlage 9 Nota van zienswijzen