

TAM-omgevingsplan

Martinusplein 19 en 25 - Losser

“TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Martinusplein 19 en 25, Losser”

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Losser, Martinusplein 19 en 25
IMRO-idn: NL.IMRO.0168.TAM22I-0301
Plantype: TAM-omgevingsplan
Datum: Oktober 2025

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HET OMGEVINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN HISTORISCHE ONTWIKKELING CENTRUM LOSSER	8
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1	DE ONTWIKKELING.....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN.....	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	17
4.1	RIJKSBELEID.....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	REGIONAAL BELEID	26
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	30
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	34
5.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	34
5.2	BODEMKWALITEIT	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	38
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	ECOLOGIE	41
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	44
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	47
6.1	VIGEREND BELEID	47
6.2	WATERPARAGRAAF	48
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	52
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	53
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK	54
9.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING	55	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	56
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPLAN	56
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	56
BIJLAGE 4	HISTORISCH BODEMONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	56

BIJLAGE 6	STIKSTOFONDERZOEK	56
BIJLAGE 7	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 8	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 9	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK	56
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK – VERKENNENDE FASE	56
BIJLAGE 11	M.E.R.-BEOORDELING	56
BIJLAGE 12	WATERTOETSRESULTAAT	56
BIJLAGE 13	PARTICIPATIEVERSLAG	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

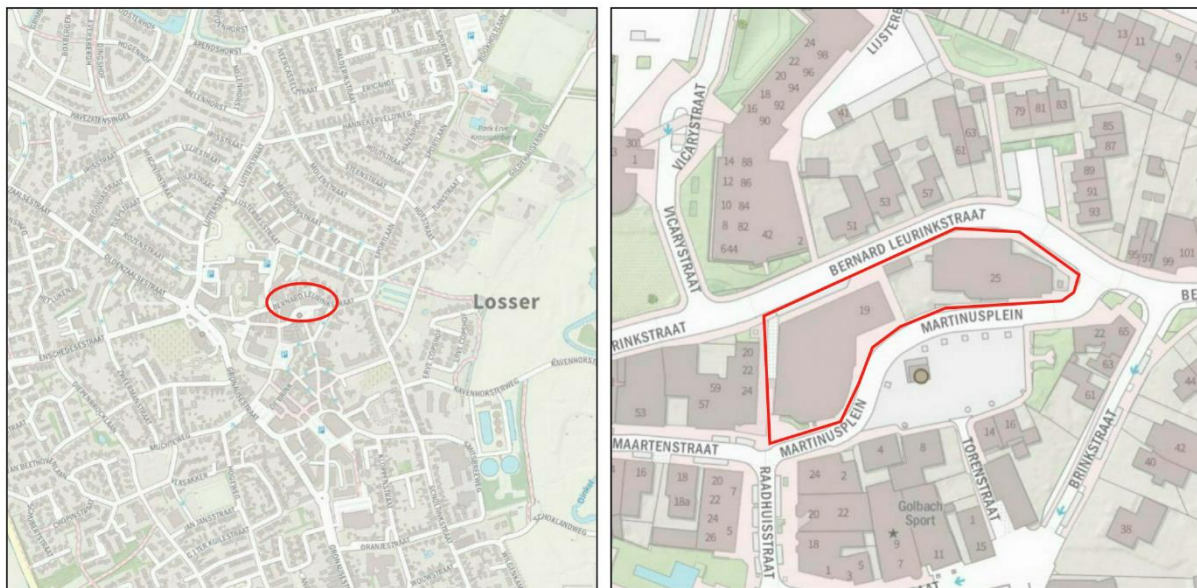
1.1 Aanleiding

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de percelen aan het Martinusplein 19 en 25 in het centrum van Losser (hierna plangebied). Het plangebied was in het verleden in gebruik ten behoeve van een supermarkt en een hotel. Het hotel wordt nu gebruikt voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen. De supermarkt wordt op dit moment tijdelijk (deels) gebruikt door het Lossers Kunstcollectief. Het voornemen is de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse twee appartementengebouwen met in totaal 53 zorggeschikte appartementen en een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, omdat op basis van het omgevingsplan ter plaatse het toevoegen van woningen niet is toegestaan. Om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit TAM-omgevingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan 6 locaties.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Martinusplein 19 en 25 in het centrum van Losser. In afbeelding 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een exacte weergave van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Losser en directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het TAM-omgevingsplan “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Martinusplein 19 en 25, Losser” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP020PH21-0301) en een renvoi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de functies en gebiedsaanwijzingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat

vergezd van een motivering. De motivering geeft een duidelijk beeld van de wijziging van het omgevingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van de wijziging.

1.4 Het omgevingsplan

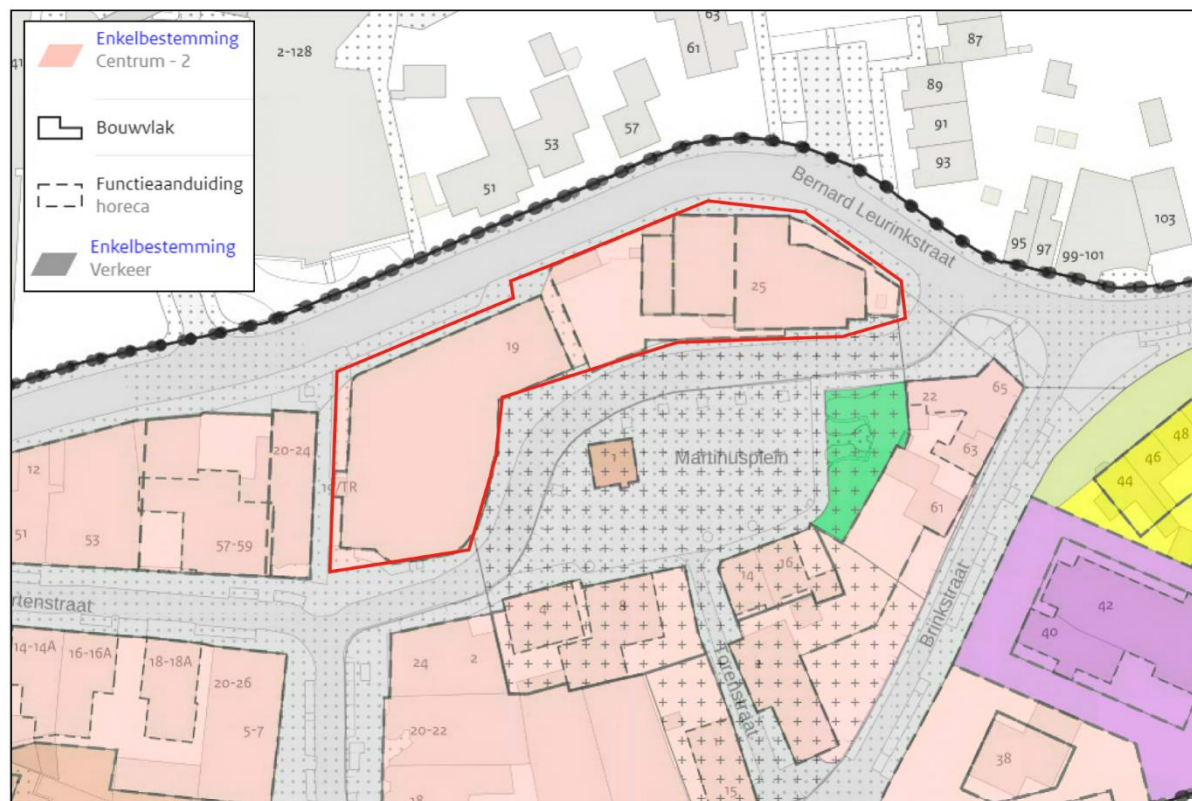
1.4.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Losser. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 1 januari 2024. De volgende plannen gezamenlijk vormen het omgevingsplan van rechtswege:

Plannaam	Vaststeldingsdatum
'bestemmingsplan Losser Centrum 2007'	22-04-2008
'Paraplubestemmingsplan standplaatsen gemeente Losser'	18-12-2018
'Losser Centrum 2019'	23-6-2020
'Omgevingsplan gemeente Losser'	In werking vanaf 01-01-2024

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Losser Centrum 2009" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Losser Centrum 201". Hierin is het plangebied indicatief met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Losser Centrum 2019" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het bestemmingsplan “Losser Centrum 2019” zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming ‘Centrum - 2’ inclusief bouwvlak, functieaanduiding ‘horeca’ (ter plaatse van het hotel) en maatvoeringsaanduidingen. Daarnaast zijn de gronden voor een beperkt deel bestemd als ‘Verkeer’. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.

‘Centrum - 2’

De voor ‘Centrum - 2’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ en bewoning voor zover het de begane grond en/of verdieping(en) betreft.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Het aantal woningen bedraagt maximaal het bestaande aantal woningen. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’.

‘Verkeer’

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en weekmarkten, festiviteiten en manifestaties. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen en is daarmee niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldend omgevingsplan, aangezien het aantal woningen toeneemt. Om de voorgenomen ontwikkeling (planologisch) mogelijk te kunnen maken is een wijziging in het omgevingsplan noodzakelijk. Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet hierin. In voorliggende motivering wordt aangetoond dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 7 nader op ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie van Losser gegeven en wordt de ruimtelijke-functionele structuur van het plangebied en de omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel, regionaal woonbeleid en relevant beleid van de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de planregels. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur en historische ontwikkeling van Losser beschreven, de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving wordt toegelicht en tot slot wordt ingegaan op het plangebied zelf.

2.1 Ruimtelijke structuur en historische ontwikkeling centrum Losser

Het centrum van Losser wordt begrensd door de Gronausestraat, Bernhard Leurinkstraat en de Brinkstraat. Tussen deze straten kent het centrum door zijn historische geschiedenis een grillig stratenpatroon. De spil in het centrum is het grote Raadsplein waaraan 't Lossers Hoes (cultuurhuis met diverse maatschappelijke functies) en een monumentale protestante kerk (anno 1810) staan. Op dit plein wordt wekelijks een grote markt gehouden. Vanaf dit punt naar buiten toe wordt de bebouwing dichter en meer divers. Denk hierbij aan de bebouwing aan Het Raadhuisplein en De Brink. Een andere karakteristieke locatie, is het Martinusplein, waaraan het plangebied is gelegen. De monumentale Martinustoren staat in het midden van dit plein. Het exacte bouwjaar van de toren is niet bekend, maar ligt vermoedelijk in de 14e of 15e eeuw. De 22 meter hoge toren is opgetrokken uit baksteen met toepassing van Bentheimer of Gildehauser zandsteen voor plinten en andere constructieve delen. De fundering rust gedeeltelijk op grote veldkeien. Aan de bouw is te zien dat het een verdedigingstoren is geweest. Aan de oostgevel van de toren zijn zowel de profielen van de oorspronkelijke kerk nog te zien als die van na de uitbreiding van 1887.

Vermoedelijk heeft de toren vóór de brand van 1665 (veroorzaakt door de troepen van Bernhard von Galen, de vorst-bisschop van Münster) een trapgevel gehad. Dit vermoeden steunt op het gegeven dat nagenoeg alle torens, van dit model en dezelfde periode, in het aangrenzende Münsterland, gesierd zijn met trapgevels. De contouren van de afgebroken kerk zijn aangebracht in het plaveisel van het omliggende Martinusplein

Aan de zuidoost kant van dit plein bevinden zich verder monumentaal historische gebouwen waarin horeca en een kantoor is gevestigd. Het horecagedeelte loopt via de Torenstraat nog verder door. Aan de oostzijde van het centrum, aan de Kloosterstraat, ligt de begraafplaats.

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

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan het Martinusplein 19 en 25 in het centrum van de kern Losser. Rondom het plangebied zijn voornamelijk centrumfuncties, maatschappelijke functies en woonfuncties aanwezig.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Bernard Leurinkstraat. Aan de zuidzijde bevindt zich het cultuurhistorisch waardevolle Martinusplein met daarop de monumentale Martinustoren. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door centrumbebouwing.

Het plangebied is nagenoeg geheel bebouwd met het voormalige hotel en de voormalige supermarkt. Het hotel wordt momenteel gebruikt voor de opvang van vluchtelingen. De voormalige supermarkt wordt momenteel deels gebruikt door het Lossers Kunstcollectief, terwijl het overige deel leegstaat.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied (rode lijn). In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden vanaf respectievelijk Het Martinusplein en de Bernard Leurinkstraat opgenomen.



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf Bernard Leurinkstraat (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

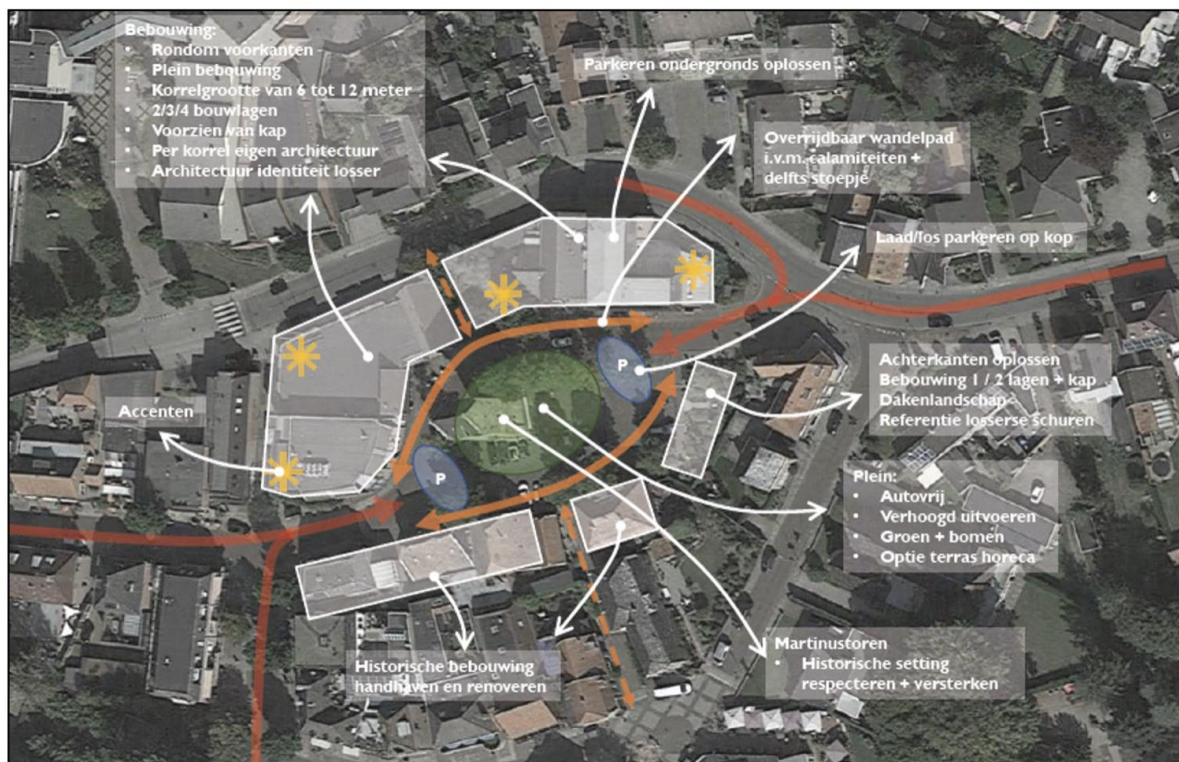
3.1.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit

Het voornemen is om binnen het plangebied twee appartementengebouwen met in totaal 53 appartementen en ondergrondse parkeergarage te realiseren. Van belang bij de stedenbouwkundige opzet is dat het ontwerp passend is in de omliggende woonomgeving en aansluit op bestaande bebouwingsstructuren. Door oog te hebben voor deze aspecten ontstaat er een stedenbouwkundig verantwoord beeld. Om dit te realiseren is een stedenbouwkundige analyse door EVE Architecten opgesteld, die heeft geleid tot ontwerp uitgangspunten. De stedenbouwkundige analyse is als bijlage 1 bijgevoegd. In afbeelding 3.1 zijn de ontwerpuitgangspunten weergegeven. De stedenbouwkundige analyse en ontwerpprincipes hebben geresulteerd in het stedenbouwkundige plan. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gebruikt om tot de gewenste stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kwaliteit te komen:

- **Historische Kaart 1820:** Het plan houdt rekening met de historische kaart van 1820, waarbij de historische context wordt geëerbiedigd.
- **Herstellen/Renoveren Zuidwand:** De bestaande bebouwing aan de Zuidwand wordt behouden en gerenoveerd, gezien de waardevolle karakteristieken. Sloop is hier niet aan de orde.
- **Noordzijde Herontwikkelen:** Aan de Noordzijde wordt gekozen voor sloop en herontwikkeling, waardoor nieuwe mogelijkheden ontstaan voor de invulling van dit gebied.
- **Zichtlijnen Martinustoren:** De zichtlijnen op de Martinustoren worden gehandhaafd of zelfs versterkt. Een nieuwe steeg tussen de bouwvolumes faciliteert een wandelverbinding tussen de Bernard Leurinkstraat en het Martinusplein.
- **Bebouwing Specificaties:** Nieuwe bebouwing krijgt een korrelmaat van 6-12 meter breed, bestaande uit 2 tot 2,5 bouwlagen met een forse kap (maximaal 3 bouwlagen). Accentbebouwing kan op aslijnen of zichtlijnen worden geplaatst en mag hoger zijn (tot 2,5 tot 3 lagen met forse kap, maximaal 4 woonlagen).
- **Individuele Kapvorm:** Alle gebouwen hebben een individuele kapvorm, waarbij naast elkaar gelegen gebouwen mogelijk een kleine verkenning of verspringing in hun kapvorm kennen.
- **Typische Kenmerken Losser:** De vormen van de gebouwen vertonen de typische kenmerken van Losser.
- **Ondergronds Parkeren:** Parkeervoorzieningen worden ondergronds opgelost, met ontsluiting aan de Bernard Leurinkstraat.
- **Individuele Detaillering en Kleurstelling:** Elk gebouw krijgt zijn eigen detaillering en kleurstelling om diversiteit en individualiteit te benadrukken.
- **Tweezijdige Architectuur:** Het gebied krijgt een tweezijdige architectuur, met een voorzijde aan de Brinkzijde en een voorzijde aan de Bernard Leurinkstraat.

Om de gewenste beeldkwaliteit te verzekeren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd en wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld.

Afbeelding 3.2 bevat een inrichtingstekening van het plangebied. Afbeelding 3.3 en 3.4 bevat 3d impressies van respectievelijk Het Martinusplein en de Bernard Leurinkstraat.



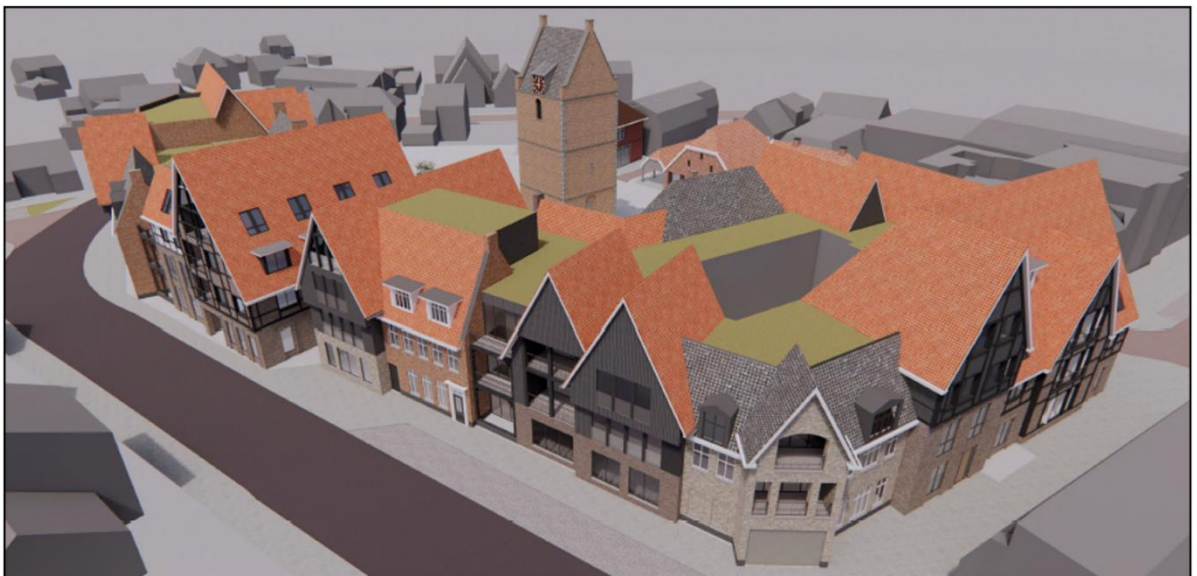
Afbeelding 3.1 Ontwerputgangspunten (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 3.2 Situatietekening gewenste situatie (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 3.3 3d Impressie vanaf Martinusplein (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 3.4 3d Impressie vanaf Bernard Leurinkstraat (Bron: EVE Architecten)

3.1.2 Programma

Het planvoornemen sluit aan bij de uitgangspunten van het WoonWies-concept, dat gericht is op het creëren van een woonomgeving waarin ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, met behoud van eigen regie en keuzes. Dit concept voorziet in woningen die zijn uitgerust met slimme technologieën die met de bewoners meegroeien, waardoor zorg en ondersteuning altijd binnen handbereik zijn wanneer dat nodig is. Daarnaast wordt rekening gehouden met de nabijheid van relevante voorzieningen en samenwerking met lokale zorgaanbieders. Het doel is een comfortabele en toegankelijke leefomgeving te realiseren waarin ouderen zich vrij voelen en zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als hun zorgbehoeften veranderen.

Het plan omvat de realisatie van 27 koopappartementen (allemaal groter dan 75 m²) en 26 betaalbare koop- of middenhuur appartementen. De diverse te realiseren appartementen gerealiseerd, variëren in omvang. De precieze verdeling van deze 26 appartementen kan nog wijzigen, afhankelijk van de uitkomsten van lopende gesprekken.

De appartementen worden gerealiseerd op alle bouwlagen. Op de begane grond komen 13 appartementen. Zowel op de eerste als de tweede verdieping worden 18 appartementen gerealiseerd, terwijl de derde verdieping plaats biedt aan 4 appartementen, elk met een terras. Het complex omvat koopappartementen met een gebruiksoppervlak variërend van 57 m² tot 186 m². Vanwege de ligging, omvang en goede toegankelijkheid

(inclusief lift) zijn de appartementen met name geschikt voor senioren. Om bij te dragen aan de sociale samenhang en ontmoetingen binnen deze doelgroep, wordt in het westelijk gelegen pand tevens een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gerealiseerd. De bergingen worden op de begane grond geplaatst. Daarnaast wordt een ondergrondse parkeervoorziening met 53 parkeerplaatsen aangelegd, die ontsloten zal worden via de Bernard Leurinkstraat.

3.1.3 WoonWies concept

Het WoonWies-concept richt zich op toekomstbestendig wonen voor senioren, met als uitgangspunt dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. In lijn met landelijke beleidsdoelen ontwikkelt WoonWies levensloopbestendige appartementen in geclusterde woonvormen, waar zorg op maat nabij is, maar niet op voorhand verplicht. Daarbij wordt intensief samengewerkt met lokale zorgaanbieders.

Kenmerkend voor het concept is de combinatie van fysieke toegankelijkheid, slimme technologie (zoals personenalarmering en medicatiebegeleiding op afstand) en een sociale infrastructuur, waaronder een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Deze opzet bevordert niet alleen de zelfredzaamheid van bewoners, maar draagt ook bij aan het tegengaan van eenzaamheid.

WoonWies speelt daarnaast een belangrijke rol in het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Door senioren passende woonruimte te bieden, komen gezinswoningen vrij voor jonge huishoudens. Het concept levert maatschappelijke meerwaarde op het gebied van zorg, wonen en welzijn, en draagt bij aan het beheersbaar houden van Wmo-uitgaven door preventieve inzet van wonen met ondersteuning.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 Basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: Niet stedelijk;
- Stedelijk gebied: Centrum.

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die het project heeft voor wat betreft de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte, wordt in de navolgende paragrafen een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

3.2.2 Verkeer

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden aan het Martinusplein 19-25 bestemd als 'Centrum – 2'. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor een veelvoud aan functies waaronder de hier voorheen aanwezige supermarkt (1.112 m² bvo) en het hotel (15 kamers) met café-restaurant (± 234 m²). De functies worden dan ook als uitgangspunt gebruikt om de verkeersgeneratie per gemiddelde weekdag op basis van het geldend bestemmingsplan te bepalen. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie is op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie. Tevens wordt opgemerkt dat in de CROW-uitgave voor een restaurant geen kencijfers worden gegeven voor de verkeersgeneratie. Deze functie is dan ook niet meegerekend in onderstaande tabel.

Functie	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Supermarkt, fullservice	77 per 100 m ² bvo	11,12	± 856
Hotel, 3*	6,35 per 10 kamer	16	± 10
Restaurant	-	-	-
<i>Totale verkeersgeneratie per weekdag</i>			<i>± 857</i>

Hoewel met voorliggend planvoornemen formeel sprake is van appartementen, wordt in dit geval gemotiveerd gekozen voor de categorie ‘aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)’.

Het plan betreft namelijk de realisatie van 53 appartementen die specifiek zijn gericht op ouderen. In lijn met het onderliggend woonconcept wordt voorzien in levensloopgeschikte woningen met voorzieningen die inspelen op veranderende zorgbehoeften, waaronder slimme technologie, goede toegankelijkheid en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Daarmee heeft het plan meer kenmerken van een woonvorm met zorgondersteuning dan van een regulier appartementencomplex.

Gelet op de doelgroep, de opzet van het gebouw en de mate van voorzieningen is de te verwachten verkeersgeneratie lager dan bij reguliere appartementen. De keuze voor de kencijfers behorend bij de categorie ‘aanleunwoning/serviceflat’ is daarmee gerechtvaardigd.

Functie	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie Per weekdag
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	2,35 per woning	53	125

Indien de tabellen met elkaar vergeleken worden blijkt dat de verkeersgeneratie die op basis van het geldend bestemmingsplan kan worden gegenereerd, aanzienlijk hoger is dan de verkeersgeneratie die ontstaat met de nieuwe ontwikkeling. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een verbetering en een afname van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen.

3.2.3 Parkeren

Ook voor het parkeren wordt wederom uitgegaan van de functies die op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen worden toegestaan binnen het plangebied en voorheen hier ook aanwezig waren. Dit betekent dat ook bij de parkeerbehoefteberekening van de huidige situatie wordt uitgegaan van een supermarkt, hotel en een café-restaurant. Uitgegaan wordt van de gemiddelde parkeerbehoefte. In tegenstelling tot de verkeersgeneratie, geeft de kencijfers wel kencijfers voor het parkeren bij een restaurant.

Functie	Parkeernorm per eenheid	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte
Supermarkt, fullservice	3,95 p.p. per 100 m ² bvo	11,12	± 43,9 p.p.
Hotel, 3*	2,2 p.p. per 10 kamer	16	± 3,5 p.p.
Restaurant	7,0 per 100 m ² bvo	2,34	± 16,4
<i>Totale parkeerbehoefte</i>			<i>± 63,8 p.p.</i>

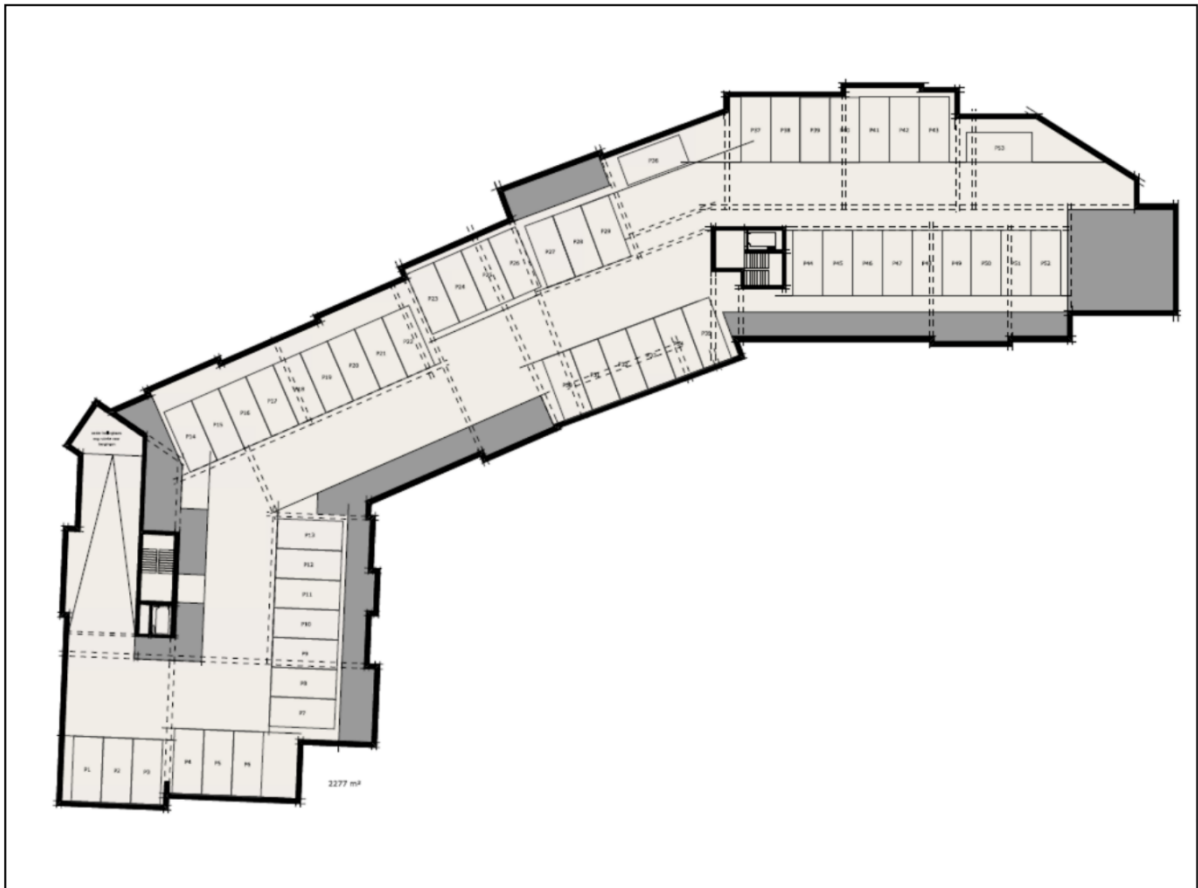
Voor de te realiseren appartementen worden wederom de uitgangspunten gehanteerd zoals deze ook in paragraaf 3.2.2 zijn gehanteerd. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie is op basis van deze uitgangspunten. Hierbij wordt voor de dure appartementen uitgegaan van de maximale parkeernorm, voor de overige appartementen wordt de gemiddelde parkeernorm gehanteerd

Functie	Parkeernorm per eenheid	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	0,75 p.p. per woning	53	39,75
Bezoekersparkeren	0,15 p.p. per woning	53	7,95

Als de nieuwe situatie vergeleken wordt met de voorheen aanwezige situatie en bestaande parkeerbehoefte, dan neemt de parkeerbehoefte af met afgerond 16 parkeerplaatsen. .

De bestaande parkeerbehoefte van de supermarkt, het hotel en het restaurant van afgerond 64 parkeerplaatsen werd volledig opgevangen in de openbare ruimte. Op eigen terrein waren ten behoeve van deze functies geen parkeerplaatsen aanwezig. Gelet op jurisprudentie betekent dit met de ontwikkeling waarin dit TAM-omgevingsplan voorziet, geen extra parkeerplekken hoeven te worden gecreëerd ten opzichte van de bestaande situatie.

In de ondergrondse parkeervoorziening van het appartementengebouw worden op eigen terrein 53 parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd. Zie hiervoor afbeelding 3.5. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de extra parkeerbehoefte en neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte met afgerond 64 parkeerplaatsen af. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het onderdeel parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan.



Afbeelding 3.5 Gewenste situatie ondergrondse parkeervoorziening (Bron: EVE Architecten)

3.2.4 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel, regionaal beleid en beleid van de gemeente Losser.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen 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.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormen voor de in dit TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 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:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden 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;
- 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. Op voorhand wordt genoemd dat het plangebied ligt in een gebied waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren. In bijlage XIV onder E, behorende bij artikel 5.155 van het Bkl zijn maximale bouwhoogten aangegeven. De bouwbeperking geldt voor gebouwen van ca 30 m. De maximale bouwhoogte vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna is een uitwerking gegeven inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat deze in de praktijk veel voorkomt.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 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 Ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI). Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en vervolgens beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit geldt ook voor de reeds opgebouwde jurisprudentie. 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. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

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

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

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).

4.1.3.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggend TAM-omgevingsplan betreft het realiseren van 53 appartementen. Gelet op de eerder genoemde jurisprudentie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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 53 appartementen in verschillende prijsklassen in het centrum van de kern Losser. 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 4.4.2 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 4.3.1. De behoefte aan de 53 appartementen binnen de voorgenomen ontwikkeling is hiermee aangetoond.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een bestaande locatie die tot voor kort was ingericht ten behoeve van een hotel en een supermarkt en ook als zodanig is bestemd. Daarmee is in voorliggend geval sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

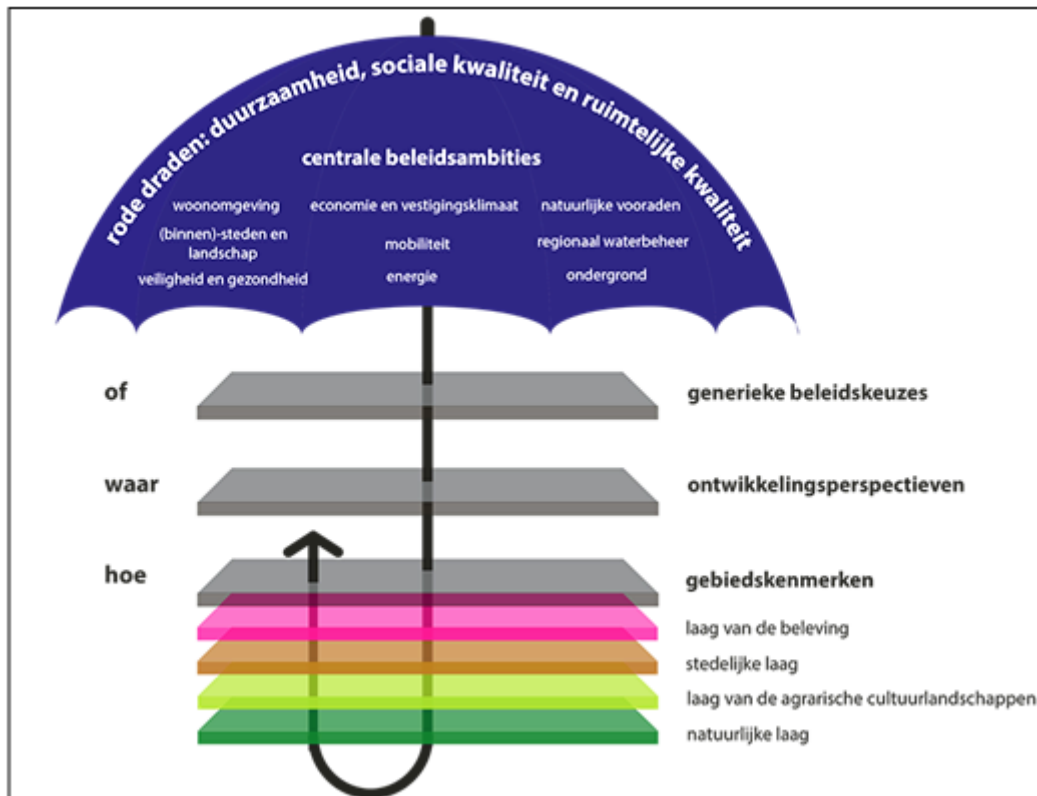
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 4.5 en artikel 2.2.2 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 verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “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. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. Zoals blijkt uit de functie die het plangebied heeft op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (een centrumfunctie), is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 4.5. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

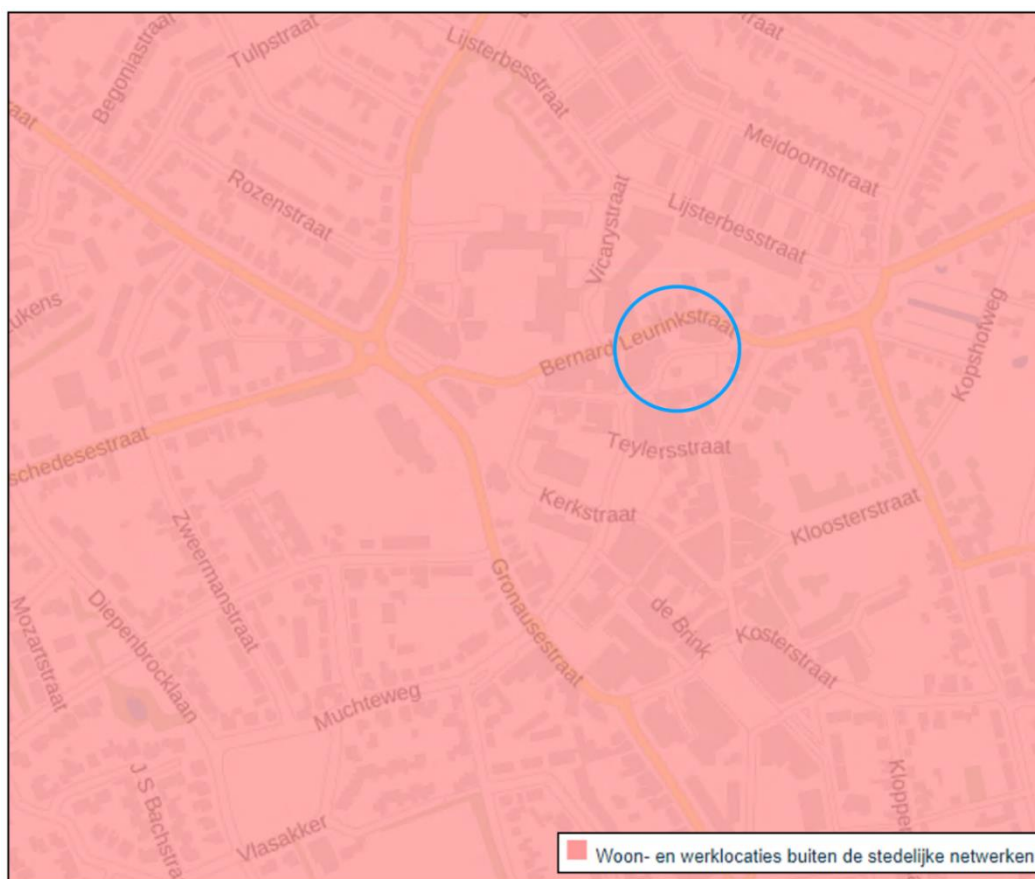
Realisatie nieuwe woningen (artikel 4.14)

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 53 levensloopbestendige appartementen op een “inbreidingslocatie” in het centrum van de kern Losser. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte naar de woningen (zie paragraaf 4.4.2) 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.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de blauwe cirkel is aangegeven.



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

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Door voorgenomen ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de gemeente Losser. 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 ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

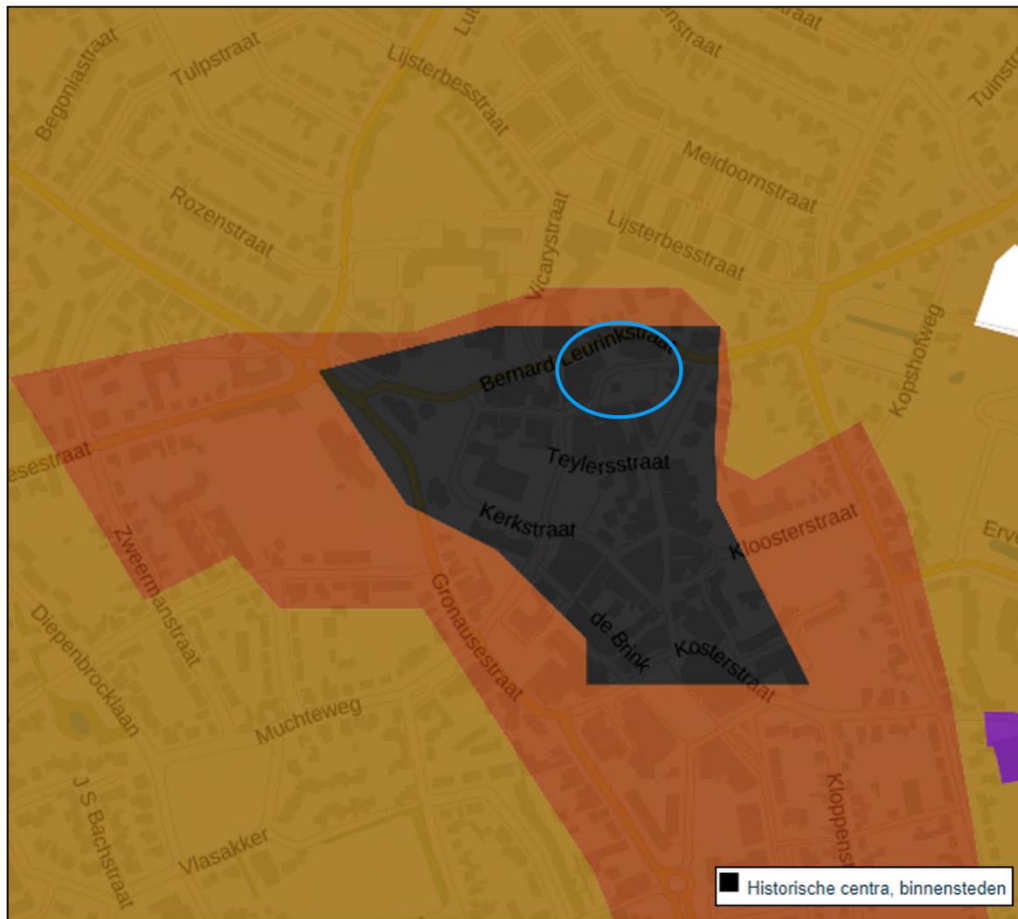
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is

van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Historische centra, binnensteden'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het plangebied is weergegeven met de blauwe cirkel.



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

'Historische centra, binnensteden'

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De gewenste ontwikkeling draagt bij aan de herstructurering van een deel van het centrumgebied van Losser. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is rekening gehouden met het bestaande patroon van wegen en openbare ruimten en het historische karakter van het centrum van Losser. Het plan draagt door toevoeging van 53 appartementen in het centrumgebied bij aan de leefbaarheid van het centrumgebied en brengt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot stand. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 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.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Twente

4.3.1.1 Algemeen

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

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

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

4.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

Algemeen

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses¹ tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

¹ Samengesteld uit Primosprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses: Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars), etc.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

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

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

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

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.4 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

4.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

Algemeen

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

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

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

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

Losser

Voor de gemeente Losser geldt de woonstrategie 'Buiten Wonen'. Hier is het uitgangspunt buiten wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het

dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn woonmilieus die we koesteren en kwaliteiten die we zoveel mogelijk willen behouden. Maar we zien ook kansen om wonen als vliegwiel in te zetten om de vitaliteit van de dorpen en linten te versterken en de transities in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven kracht bij te zetten. Er zijn kansen om bijvoorbeeld bij vrijkomende agrarische bebouwing om nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramale van wonen in het stedelijk gebied. Ook worden kansen gezien om in de kernen met centrum dorpse woonmilieus woningen en milieus toe te voegen om daarmee de vitaliteit en de economie van de kernen kracht bij te zetten.

Aandachtspunten in de gemeente Losser zijn:

- Appartementen en nultredenwoningen;
- Doelgroep onafhankelijke woningen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda Twente

In voorliggend geval worden er 53 levensloopbestendige appartementen in verschillende prijsklassen toegevoegd aan het centrum van de kern Losser. De appartementen voorzien daarmee in de woningbehoefte van een brede doelgroep, waaronder starters en senioren. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente. Het voornemen wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie in het centrum van Losser. 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'.

4.3.2 Woondeal regio Twente

4.3.2.1 Algemeen

Op 21 december 2022 is de Woondeal regio Twente gesloten. In de Woondeal is afgesproken om bij nieuwe woningbouwplannen te streven naar twee-derde betaalbaar (ruim 66%). Daarvoor zijn eind 2022 de volgende categorieën bepaald:

- 30% sociale huur
- 40% middenhuur (tot € 1000,- p/m) en betaalbare koop (tot € 355.000,-)
- 30% dure huur, middeldure en dure koop

Dit streven geldt op gemeente- en regionaal niveau en deze verdeling hoeven gemeenten niet bij elk afzonderlijk plan te hanteren. Het is een middel om doelgroepen met lage en middeninkomens beter te kunnen huisvesten. Ook zijn per gemeente sleutelprojecten benoemd. Dit zijn projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, die bijdragen aan de ambities uit onze woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. Daarnaast gaat de Woondeal ook in op de toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen: nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen. Deze woningen zijn onderdeel van bijdrage aan woningbouw vanuit de regio aan de landelijke woningbouwopgave.

4.3.2.2 Toetsing aan woondeal regio twente

Het voorliggende initiatief is benoemd als sleutelproject 'Losser-centrum' en wordt ondersteund door de 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' binnen het gemeentelijke woonbeleid. Het sluit aan op de behoefte aan zorggeschikte appartementen voor senioren en draagt gedeeltelijk bij aan het streven naar twee-derde betaalbaar wonen. Hoewel er geen sociale huur is opgenomen, bestaat circa 50% van de woningen uit middenhuur. Hiermee sluit het voorliggende initiatief gedeeltelijk aan bij de Woondeal regio Twente.

4.3.3 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 regionale woonbeleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot voorliggende ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

4.4.1.1 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.

4.4.1.2 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.

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.

Gebiedskompassen

De gemeente maakt gebiedsgerichte keuzes op basis van negen gebiedskompassen, die zijn ingedeeld volgens de landschappelijke structuur en de kernen. Dit helpt om landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal te stellen bij nieuwe ontwikkelingen. De gebiedskompassen omvatten drie landschappelijke zones (Hoog, Midden, Laag), het Lutterzand als apart gebied en de vijf kernen: Losser, Overdinkel, De Lutte, Beuningen en Glane. Voor elk gebied zijn de typering, de belangrijkste waarden en de koers voor toekomstige ontwikkelingen vastgelegd. Het plangebied valt binnen gebied 5, de kern Losser.

Deelgebied Losser

Losser is een esnederzetting met een historisch gegroeid centrum en omliggende woonwijken. De gemeente zet in op het behoud en de versterking van het voorzieningenniveau, met een focus op een compact en aantrekkelijk centrum. Daarbij wordt erkend dat niet voor alle panden een winkelfunctie behouden kan blijven. Waar winkelpanden buiten het centrum langdurig leegstaan, staat de gemeente open voor herbestemming naar wonen of dienstverlening. Daarnaast zijn diverse woningbouwlocaties in ontwikkeling, zoals de Martinusschool, De Muchte, Keizershofje en De Saller, en lopen studies naar toekomstige woningbouw, onder andere rond het Martinusplein en de Lutterstraat. Voor de periode 2025-2035 wordt uitbreiding aan de zijde van het Hannekerveld overwogen, waarbij het 'Kwalitatief sturingskader' leidend is en nadruk ligt op natuur, landschap en klimaatadaptatie.

4.4.1.3 Toetsing aan omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 53 levensloopbestendige appartementen in verschillende prijsklassen in het centrum van Losser. Hiermee wordt bijgedragen aan de groeiende vraag naar dergelijke woningen en de doorstroommogelijkheden binnen de gemeente. Met het voornemen wordt bestaande (tot voor kort) leegstaande hotel- en supermarktbebouwing gesloopt en krijgt het plangebied een nieuwe, stedenbouwkundig hoogwaardige invulling. Het plan draagt dan ook bij aan de toekomstbestendigheid van het centrum van Losser en voorziet in een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit sluit tevens aan bij het gebiedskompas, waarin wordt ingezet op een compact en aantrekkelijk centrum en herbestemming van langdurig leegstaande winkelpanden naar wonen of dienstverlening. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de omgevingsvisie van de gemeente Losser.

4.4.2 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

4.4.2.1 Algemeen

Voor de kern Losser is de woningbehoefte vastgesteld op:

- Kwantitatief: 360 woningen
- Kwalitatief: aanpak van kernpunten zoals “wonen met zorg”, transformatie van het centrumgebied en een gevarieerd woningbouwaanbod, met extra nadruk op betaalbare woningen.

Hierbij wordt ingezet op:

- Het bevorderen van doorstroming en realisatie van geschikte woningen voor ouderen.
- De behoefte aan levensloopgeschikte woningen in zowel sociale huur, als particuliere huur- en koopsector.

De woningsegmenten en doelgroepen zijn als volgt verdeeld:

<i>Woningsegment</i>	<i>Primaire doelgroepen</i>	<i>Percentage</i>	<i>Aantal woningen (afgerond)</i>
<i>Sociale huur dgo² of app.</i>	<i>Starters en senioren</i>	<i>15%</i>	<i>100</i>
<i>Middenhuur³ < ca. € 1.000</i>	<i>Senioren</i>	<i>15%</i>	<i>100</i>
<i>Koop dgo of app.</i>	<i>Starters en senioren</i>	<i>20%</i>	<i>135</i>
<i>Koop rij circa < € 250.000</i>	<i>Starters</i>	<i>10%</i>	<i>65</i>
<i>Tweekappers < NHG⁴</i>	<i>Gezinnen, starters</i>	<i>15%</i>	<i>100</i>
<i>Tweekappers > NHG</i>	<i>Gezinnen</i>	<i>10%</i>	<i>65</i>
<i>Vrijstaand</i>	<i>Gezinnen</i>	<i>10%</i>	<i>65</i>
<i>Kavels</i>	<i>Gezinnen, starters</i>	<i>5%</i>	<i>35</i>
<i>Totaal</i>	<i>Alle doelgroepen</i>	<i>100%</i>	<i>665</i>

4.4.2.2 Kwantitatieve woningopgave

Het aantal gerealiseerde woningen, woningen in vastgestelde plannen en principebesluiten voor de kern Losser bedraagt ca. 270 woningen. Op basis van de totale opgave van 360 woningen blijft er ruimte voor ca. 90

² dgo: doelgroeponafhankelijk

³ Middenhuur: volgens de Wet betaalbare huur ligt het prijspeil voor middenhuur in 2024 op € 1.157,95, waarbij voor nieuwbouw een prijsopslag van 10% voor 20 jaar gehanteerd wordt. Daarvoor moet de bouw voor 1 januari 2028 starten. Hiermee is de huurprijs in 2024 max. € 1.273,75)

⁴ NHG: Nationale Hypotheekgarantie; maximale koopprijs 2021 € 325.000

woningen. Binnen de woningbouwprogrammering van de gemeente Losser (incl. buitengebied) resteert ruimte voor ca. 50 woningen.

4.4.2.3 Actualisatie woningopgave 2024-2034

In 2024 is een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Op basis van de 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' is de woningbouwopgave uitgebreid met 285 woningen tot in totaal 950 woningen. Deze uitbreiding maakt verdere ontwikkeling van sleutelprojecten zoals het Martinusplein mogelijk. De gemeenteraad van Losser stelt deze actualisatie op 10 december 2024 vast. De ontwikkeling van 53 woningen op het Martinusplein voldoet hiermee kwantitatief aan het geldende woonbeleid.

4.4.2.4 Kwalitatieve woonopgave en betaalbaarheid

De ontwikkeling van 53 appartementen valt in de segmenten middenhuur en doelgroepenafhankelijke koop.

Op basis van de woonvisie wordt gestreefd naar een juiste aanvulling op de woningvoorraad. De woningbouwprogrammering laat zien dat er een toename is in de middeldure en duurdere categorie, terwijl er nog een behoefte is aan betaalbare koop, sociale huur en middeldure huur. Voor senioren ligt de behoefte voornamelijk in de sociale huur, middenhuur (tot ca. €1.000 per maand) en doelgroepenafhankelijke koop.

Met dit initiatief wordt deels toegevoegd in de betaalbare categorie (middenhuur) en deels in de dure categorie (doelgroepenafhankelijke koop in het middeldure segment). Dit draagt bij aan de behoefte binnen de gemeente Losser. De Wet betaalbare huur bepaalt dat de maximum middenhuur in 2024 €1.157,95 per maand bedraagt, met een mogelijke prijsopslag van 10% voor 20 jaar bij nieuwbouw. Dit resulteert in een maximale huurprijs van €1.273,75 in 2024. De bouw moet hiervoor starten voor 1 januari 2028.

4.4.2.5 Woningsegment

De woonvisie bevestigt dat er behoefte is aan doelgroepenafhankelijke woningen en/of appartementen. De ontwikkelingen binnen de gemeente Losser, zoals de Martinuskerk en de herontwikkeling van het voormalige pand Orchidee, laten zien dat voornamelijk gestapeld wordt toegevoegd en minder grondgebonden doelgroepenafhankelijke woningen. Dit initiatief draagt bij aan de toevoeging van gestapeld wonen en past binnen het beleid, aangezien de woonvisie geen specifieke onderverdeling maakt. Andere projecten in de gemeente voorzien in de toevoeging van grondgebonden doelgroepenafhankelijke woningen. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de transformatie van het centrumgebied.

4.4.2.5 Doelgroep Wonen en zorg

De gemeente Losser zet in op woonvormen die aansluiten bij de zorgbehoefte van inwoners. Dit betekent dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, met passende woningen en zorg op maat. Er is aandacht voor nieuwe woonvormen zoals geclusterd wonen, mantelzorgwoningen en gemengd wonen. Daarnaast wordt Beschermd Wonen steeds meer geïntegreerd in reguliere woonwijken, met ambulante begeleiding voor bewoners.

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

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de realisatie van 53 levensloopbestendige appartementen in verschillende prijsklassen op een transformatielocatie in het centrum van Losser. De vergrijzing in Losser vergroot de behoefte aan dergelijke woningen, met name voor senioren met een zorgvraag. De beleidstoetsing bevestigt dat deze woningbouwontwikkeling voldoet aan de vraag naar zorggeschikte appartementen en draagt bij aan de doorstroming binnen de gemeente.

De appartementen zijn voorzien van een lift en nabijgelegen parkeermogelijkheden, waardoor ze goed toegankelijk zijn voor de doelgroep. De centrale ligging in Losser, met directe toegang tot winkels en zorgvoorzieningen, versterkt de zelfredzaamheid van bewoners en maakt deze woningen tot een passende toevoeging. Het initiatief sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan op de doelen in het woonbeleid, de woonzorgvisie, de Woondeal en het coalitieakkoord.

4.4.3 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.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Geluid door activiteiten

5.1.1 Algemeen

Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl)

5.1.2 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.

5.1.3 Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen dan gelden de volgende afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling):

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende 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.

5.1.4 Grenswaarden wegverkeerslawaaï

In de het Bkl worden eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw.

In tabel 1 zijn de standaardwaarden en grenswaarden weergegeven.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}

Tabel 1 Standaardwaarden en grenswaarden wegverkeerslawaaï weergegeven (Bkl tabel 5.78t/5.78u))

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd dienen te worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te

verlagen tot de standaardwaarde. Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw indien niet voldaan wordt aan de standaardwaarde is mogelijk volgens het Bkl (artikel 5.78 Bkl) indien:

- Geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
- Bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan
- Het gecumuleerd geluid is beoordeeld en de grenswaarde niet overschreden is;
- Het gezamenlijk geluid is bepaald en de grenswaarde niet overschreden is;
- Het belang van een geluidluwe gevel is betrokken.

5.1.5 Situatie plangebied

Het plangebied ligt langs:

- wegen bestaand uit een of twee rijstroken van 30 km/uur weg, waarvoor een wettelijke geluidszone van 100 meter geldt.
- een weg bestaand uit een of twee rijstroken van 50 km/uur weg, waarvoor een wettelijke geluidszone van 200 meter geldt.

Voor dit voornemen is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd door BJZ.nu. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 3.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting als gevolg van de Bernhard Leurinkstraat bedraagt 59 dB. De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Als een gevelwering van 26 dB wordt toegepast, wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd. Met het nemen van de gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Een onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai kan noodzakelijk zijn als in de directe nabijheid van een geluidsgevoelig object een spoorlijn is gelegen of activiteiten plaatsvinden die akoestisch relevant zijn. Het plangebied is op een ruime afstand van circa 5,2 kilometer van de dichtstbijzijnde spoorlijn gelegen. In voorliggend geval liggen in de directe omgeving van het plangebied ook geen geluidsgezoneerd bedrijventerrein. Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.6 Conclusie

Vanuit het aspect geluid door activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect geluid wordt verder behandeld in het onderdeel milieuzonering in paragraaf 5.5.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 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.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

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.

Dumea Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies voortkomend uit deze onderzoeken opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages die zijn opgenomen in bijlage 4 en bijlage 5 bij deze motivering.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen zink, lood en PAK10 VROM aangetroffen. In de bovengrondmengmonsters BM3 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM2 is een lichte verhoging PCB (som7) aangetroffen.

Daarnaast is er een sterke verhoging koper aangetroffen in BM2. Naar aanleiding van de verhoging in het mengmonster zijn de separate deelmonsters van BM2 geanalyseerd op koper. Ook zijn de boorpunten 1-1 en 10-1 geanalyseerd op koper. In de separaat geanalyseerde deelmonsters zijn geen verhogingen van de achtergrondwaarde aangetroffen. Vermoedelijk is de sterke verhoging koper in het mengmonster een uitschieter op het algemene verontreinigingsbeeld. Waarschijnlijk is er sprake van heterogeniteit van de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie.

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het mengmonster BM4 zijn geen concentraties aangetroffen boven de toepassingsnorm van 1,9 µg/kg voor PFOA en 1,4 µg/kg voor PFOS en overige PFAS. In de mengmonsters BM2 en BM3 zijn concentraties aangetroffen boven de toepassingsnorm van 1,9 µg/kg voor PFOA en 1,4 µg/kg voor PFOS en overige PFAS. Op basis van deze PFAS-resultaten voldoet de grond indicatief aan de klasse Wonen.

Trafogebouw

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb5wm1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

Vetafscheider

In het ondergrondmengmonster OM1 is een verhoogd gehalte extraheerbaar vet aangetoond ten opzichte van de detectiegrens en het referentiemonster OM2. De verhoging geeft formeel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek. In het grondwatermonster Pb2wm2 zijn geen verhogingen ten opzichte van de detectiegrens aangetroffen.

Voor oliën en vetten zijn geen achtergrondwaarde en interventiewaarde gedefinieerd in de Wet Bodembescherming.

Ten aanzien van het verhoogde gehalte extraheerbaar vet wordt opgemerkt dat geen nader onderzoek uitgevoerd gaat worden, maar dat de verontreiniging ten tijde van de sloop van het hotel wordt verwijderd.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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 komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook 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.

Aandachtsgebieden (toevoegen indien van toepassing in de gemeente)

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

5.3.2 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 betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het aantal verkeersbewegingen neemt bovendien af als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. 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.

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)

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).

van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast.

In voorliggend geval geldt voor het plangebied de oude systematiek. Hierna wordt de ontwikkeling op basis hiervan getoetst.

5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Losser dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- A. activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende;
- B. activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden;
- C. activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Ten aanzien van de beoogde woningen is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Rondom het plangebied bevinden zich centrumfuncties zoals detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Dergelijke functies vallen volgens de lijst 'SvB – functiemenging' onder categorie A of B. Voor categorie A geldt dat deze zodanig weinig milieubelastend zijn dat ze aanpandig aan de woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bbl voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Voor categorie B geldt dat deze bouwkundig dienen te worden afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

De meest nabijgelegen centrumfuncties bevinden zich op circa 3 meter van de te realiseren appartementen. Gelet op het feit dat er sprake is van een functiemengingsgebied en sprake is van een bouwkundige afscheiding, vormt de omliggende bedrijvigheid geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. 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.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 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, mogelijksterwijs 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:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

5.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 500 meter van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 *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.

5.6.4 *Situatie plangebied*

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 600 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. Om de mogelijke negatieve effecten van het planvoornemen op Natura 2000-gebieden is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 6 ingevoegd, onderstaand wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Gesteld wordt dat er geen sprake is van een Natura 2000-activiteit en daarmee is er geen sprake van een vergunningsplicht zoals bedoeld in artikel 5.1 Ow.

Aangezien het plangebied niet is gelegen in het NNN van Overijssel en het NNN in Overijssel geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daarnaast is nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als respectievelijk bijlage 7 en bijlage 8 bijgevoegd. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Quickscan flora en fauna

Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats in de bebouwing in het plangebied, en gebruiken het als (niet essentieel) foerageergebied. Daarnaast vormt het geen verbindende schakel in een lijnvormig element, negatief effect op essentiële vliegroutes wordt niet verwacht. Om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren moeten de gebouwen worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizenverblijven om doding en verstoring van een verblijf te voorkomen.

De bebouwing wordt als geschikt leefgebied voor gebouwbewonende soorten als huismussen en gierzwaluwen beschouwd. De nesten van deze soorten genieten een jaarronde bescherming en mogen ook buiten broedseizoen niet vernield/verstoord worden. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze soorten nestelen in het plangebied en wat de effecten van de beoogde werkzaamheden zijn.

Er worden van andere soortgroepen geen beschermde soorten verwacht binnen de invloedssfeer van de beoogde ingrepen. Het naleven van de zorgplicht wordt als voldoende geacht.

Nader ecologisch onderzoek

Als aanvulling op de quickscan is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek richt zich op de functie van het plangebied voor de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen.

Huisumus

Van deze soort zijn twee nestlocaties vastgesteld die door de voorgenomen sloop zullen verdwijnen. Hierdoor is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk en dienen compenserende en mitigerende maatregelen getroffen te worden. Bij de herinrichting van het gebied dient tevens aandacht te zijn voor de biotoop-eisen van deze soort.

Gierzwaluw

Van deze soort zijn geen nestlocaties binnen het plangebied aanwezig. Hierdoor zijn geen ontheffingen of nadere maatregelen noodzakelijk.

Vleermuizen

In de projectgebouwen zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Hierdoor zijn geen ontheffingen of nadere maatregelen noodzakelijk.

Hiermee geven de uitgevoerde onderzoeken een goed beeld van de aanwezigheid van beschermde soorten. Aan de hand van de onderzoeken, de samenstelling van de aangetroffen soorten, en de onderzoeksinspanningen, kan orden gesteld dat er geen strikt beschermde soorten met een essentiële binding met het plangebied zijn gemist. Hierdoor kan het natuuronderzoek ten aanzien van vleermuizen als volledig worden beschouwd.

Ontheffing

Gezien de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek, is voorafgaande aan de sloop van de gebouwen een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk voor het aantasten van twee nestlocaties van huismus. Deze ontheffing is verleend onder kenmerk D2023-03-007632. Voor gierzwaluwen en vleermuizen zijn geen aanvullende maatregelen vereist.

De provincie Overijssel heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een ontheffing verleend.

5.6.5 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

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. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

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.

Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5.7.2 Archeologie

5.7.2.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in

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

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is er een archeologisch bureauonderzoek en een archeologisch veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als respectievelijk bijlage 9 en bijlage 10 bij deze motivering gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek worden archeologische resten verwacht uit de Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems).

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Hiertoe dient een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Geadviseerd wordt dringend in het PvE te voorzien in een doorstart naar een opgraving indien tijdens het proefsleuvenonderzoek archeologisch relevante resten worden aangetroffen.

Het proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden op het moment dat de bovengrondse bebouwing is weggehaald, maar vóórdat de ondergrondse bebouwing/ funderingen en dergelijke is verwijderd. Ten behoeve van het uitvoeren van dit onderzoek is in de planregels een gebodsbepaling opgenomen.

5.7.3 Cultuurhistorie

5.7.3.1 *Algemeen*

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

Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

5.7.3.2 *Situatie plangebied*

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de als bijlage 1 bijgevoegde stedenbouwkundige analyse gemaakt. Hierin is onder meer ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied en de omgeving. In de planvorming is rekening gehouden met de in en rondom het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals de Martinustoren. Voor een nadere toelichting hierop wordt naar bijlage 1 verwezen.

5.7.4 Conclusie

Met het opnemen van een beoordelingsregel en een gebodsbepaling in de planregels is het verwijderen van de bestaande funderingen en het bebouwen van de gronden niet mogelijk zonder het opstellen van een Programma van Eisen aan de hand van een nader archeologisch proefsleuvenonderzoek. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie wordt opgemerkt dat er geen is van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

Onderdeel van de beoordeling is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit, staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht is geldt.

In bijlage V 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. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure. Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit is komen te vervallen onder de Omgevingswet.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 600 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied (zie ook paragraaf 5.6.2 en bijlage 6). Een passende beoordeling op basis van artikel 16.53c wordt in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk geacht. Er is dan ook is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 16.36 van de Omgevingswet.

5.8.2.2 Drempelwaarden Omgevingsbesluit

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende TAM-omgevingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in kolom 2 en 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Op basis van onderdeel J kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (onderdeel J 11 bijlage V Omgevingsbesluit).

Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze beoordeling is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 11 van deze motivering.

5.8.3 Conclusie

Dit TAM-omgevingsplan is niet plan-mer.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het 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.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van 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.

6.1.5 Beleid gemeente

Het beleid van de gemeente wat betreft het aansluiten van afvoer van huishoudelijk en hemelwater staat beschreven in het omgevingsplan, paragraaf 22.3.8. Naast de algemene regels heeft de gemeente een hemelwaterverordening vastgesteld.

6.1.5.1 Hemelwaterverordening gemeente Losser 2023

Sinds december 2022 geldt in de gemeente Losser de hemelwaterverordening. De verordening gaat onder ander in op de manier waarop omgegaan dient te worden met hemelwater bij nieuwbouw en het afkoppelen van hemelwater bij bestaande bebouwing.

Kern van de hemelwaterverordening is dat er bij nieuwbouw, dat wil zeggen bij private of gemeentelijke grondexploitatie van minimaal twee woningen, een verplichting geldt om een waterberging aan te leggen en in stand te houden. Dit om wateroverlast te beperken en schade aan woningen en vitale infrastructuur te voorkomen. Geen hemelwater mag worden aangesloten op het openbare vuilwaterriool, op drukriolering of op een IBA.

Het teveel aan hemelwater moet in de berging worden opgevangen. Van daar kan het in de bodem infiltreren of langzaam (vertraagd) worden afgevoerd. De berging bestaat bijvoorbeeld uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met een noodoverloop naar oppervlaktewater. De benodigde omvang van de berging wordt vooral bepaald door de grootte van het verharde oppervlak (daken en verhardingen) die op de berging afwateren. Daarnaast is de omvang afhankelijk van het soort berging, de bodemgesteldheid en lokale omstandigheden. Het gebied moet een regenbui kunnen verwerken die gemiddeld eens per 100 jaar voorkomt ($T = 100$). Daarbij moet rekening gehouden worden met het klimaat in 2085 (scenario 2085 Wh+). Op basis daarvan kunnen specialisten uitrekenen hoeveel berging er nodig is. Het waterschap kan aangeven met welke 'regenbuien' en uitgangspunten rekening dient te worden gehouden. In veel gevallen zal, zo schrijft het GRP, circa 80 mm berging nodig zijn. Dit betekent dat voor elke m^2 extra verhard oppervlak 80 liter water moet worden geborgd. Of andersom, er is $1 m^3$ berging nodig voor elke $12,5 m^2$ verhard oppervlak, ofwel $800 m^3$ per hectare verhard oppervlak.

Een hemelwaterberging heeft een maximale capaciteit dat op een bepaald moment bereikt wordt als het geborgen water niet wordt geloosd. De hemelwaterberging wordt niet aangesloten op het openbare vuilwaterriool of op drukriolering, waardoor de waterberging voorzien moet zijn van een bodeminfiltratiesysteem of een (vertraagde) afvoer naar het oppervlak om geleegd te kunnen worden voor continue gebruik. De hemelwaterberging moet daarvoor het geborgen water binnen maximaal twee etmalen kunnen infiltreren in de bodem of vertraagd kunnen afvoeren. Hiervoor kan het onder andere nodig zijn tijdens de aanleg van de hemelwaterberging bodemverbeteringen toe te passen.

In het geval van extreme neerslag moet er een overloop aanwezig zijn waarmee het overtollige water kan worden afgevoerd van de hemelwaterberging en het terrein naar de openbare ruimte. Hiermee moet worden voorkomen dat schade ontstaat aan de percelen en woningen van eigenaren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit 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. Zoals in paragraaf 3.3 uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. In de motivering van ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin

wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is (zie bijlage 12). De online watertoets adviseert om contact op te nemen met het waterschap om de verdere rol voor water in het plangebied gezamenlijk uit te werken. Afstemming met het waterschap heeft geleid tot de volgende invulling van de waterhuishoudkundige aspecten.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast minimaal is.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig en het voornemen voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het verharde oppervlak bedraagt in de gewenste situatie 2.400 m². Dit is een afname van 174 m². Voor de bergingseis van het afvoerende regenwater geldt dan een norm van 20 mm, die geldt bij inbreidingslocatie waar het verhard oppervlak niet toe neemt. Op basis van het verhard oppervlak en de geldende bergingseis, zal deze ontwikkeling 48 m³ waterberging binnen het plangebied moeten realiseren. Met de toekomstige herinrichting van het Martinusplein zal onder het plein een hemelwater-berging voorziening worden gerealiseerd (krattenveld). Mocht de benodigde berging niet binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden, dan kan deze berging gecompenseerd worden in of rondom het plein.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke geschieden rioleringssysteem. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het 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.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

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 het 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 vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

Preambule

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Algemene begripsbepalingen (artikel 1);
- Aanvullende begripsbepalingen (artikel 2);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 3);

In artikel 4 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

7.2.3 Functies en gebiedsaanwijzingen

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

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Vergunningplicht voor afwijken: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken;

7.2.4 Algemene regels voor activiteiten

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

- *Anti-dubbelregel (artikel 7)*
Binnen deze regel is beschreven dat grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan in het vervolg bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 8)
In deze regel wordt het strijdige gebruik van de bestemming toegelicht.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 9)*
Binnen deze regel worden enkele algemene afwijkingsmogelijkheden op de planregels benoemd.
- *Overige activiteiten (artikel 10)*
In deze regel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeerruimte en laad- en losruimte.

7.2.5 Overgangsrecht en slotbepaling

In hoofdstuk 4 van de regels wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotbepalingen. In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit TAM-omgevingsplan. In de slotbepaling wordt aangegeven hoe het TAM-omgevingsplan wordt genoemd.

7.3 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.

‘Wonen - Woongebouw’ (Artikel 5)

Het gehele plangebied is voorzien van de functie ‘Wonen - Woongebouw’. Ter plaatse van de beoogde bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Qua systematiek is aangesloten bij de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan “Losser Centrum 2019”. Binnen de als ‘Wonen – Woongebouw’ aangewezen gronden is wonen in een woongebouw en een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Voor gebouwen geldt onder andere dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan 53. Op de verbeelding is onderscheid gemaakt tussen delen van het gebouw met een hoogte van maximaal 14 meter en delen van het gebouw met een hoogte van 16,5 meter. Hiervoor zijn maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hierin wordt tevens het risico van nadeelcompensatie opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen.

8.2.2 Participatie

Omwonenden zijn geïnformeerd over de herontwikkeling van de panden op de adressen Martinusplein 19 en 25 door omwonenden uit te nodigen voor een informatieavond. In bijlage 13 is het participatieverslag opgenomen.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het voornemen wordt ten aanzien van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. In het kader van de 'normale procedure' is contact opgenomen met het waterschap dit contact heeft bijgedragen aan de invulling van paragraaf 6.2.3. De vragen die vanuit het waterschap zijn gesteld zijn hiermee beantwoord.

9.2 Inspraak

Omwonenden zijn geïnformeerd over de herontwikkeling van de panden op de adressen Martinusplein 19 en 25 door omwonenden uit te nodigen voor een informatieavond. In bijlage 13 is het participatieverslag opgenomen.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING

Bijlage 1	Stedenbouwkundige analyse
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Stikstofonderzoek
Bijlage 7	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 8	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 10	Archeologisch veldonderzoek – verkennende fase
Bijlage 11	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 12	Watertoetsresultaat
Bijlage 13	Participatieverslag