RELAND
locatieontwikkeling



Toelichting

‘Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Losser’

Gemeente Losser

NL.IMRO.0168.01BP001PH20-0401

www.reland.nl

Colofon

Toelichting: Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Losser

Rapportnummer: 2023.2707

Status: Definitief

Datum: 13 februari 2024

Projectlocaties

Havezatensingel 25 7581 WK Losser

Grimberge 9 en 11 7581 WR Losser

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1 Hurksestraat 60

5835 AR Beugen 5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

info@reland.nl

085 - 043 1949

© februari 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Leeswijzer ... 3
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel ... 5
2.1 Inleiding ... 5
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving plangebied ... 5
2.3 Huidige situatie en kadastrale informatie plangebied ... 6
2.4 Bestemmingsplan ... 6
2.5 Beeldkwaliteitsplan ... 9
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie ... 13
3.1 Oplossingsrichting ... 13
3.2 Inpassing in omgeving ... 13
3.3 Borging in bestemmingsplan ... 14
HOOFDSTUK 4 Beleidskader ... 15
4.1 Inleiding ... 15
4.2 Rijksbeleid ... 15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ... 15
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ... 15
4.3 Provinciaal beleid ... 16
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel ... 16
4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel ... 18
4.4 Gemeentelijk beleid ... 19
4.4.1 Omgevingsvisie Losser 2023-2040 ... 19
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten ... 20
5.1 Milieu ... 20
5.1.1 M.e.r.-plicht ... 20
5.1.2 Luchtkwaliteit ... 21
5.1.3 Bodem ... 21
5.1.4 Geluid ... 21
5.1.5 Externe veiligheid ... 21
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering ... 22
5.2 Water ... 22
5.3 Ecologie ... 22
5.3.1 Gebiedsbescherming ... 22

5.3.2 Soortenbescherming 23
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid 25
6.1 Economische uitvoerbaarheid 25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

BIJLAGEN

Bijlage I – Landschappelijke inpassing
Bijlage II – Quickscan Flora en Fauna

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners en eigenaren van de woningen aan Grimberge 9 en 11 en Havezatensingel 25 te Losser hebben hun woning in de periode 2016 – 2018 gerealiseerd. Met de aankoop van hun gronden hebben deze mensen verplicht een stuk grond van het aangrenzende perceel van de verkopende partij moeten aankopen. De gronden waren als agrarische grond (akkerbouw) in gebruik. De eigenaren kunnen hierdoor wat meer ruimte creëren voor privacy en natuurlijke afscherming. Zowel de verkopende als de kopende partijen waren in de veronderstelling dat ze deze gronden in gebruik konden nemen als tuin. Dat bleek niet het geval te zijn, waardoor een strijdige situatie is ontstaan.

De strijdige situatie kan worden opgeheven met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure. Naast het opheffen van de strijdige situatie, wordt met dit bestemmingsplan tevens beoogd omgevingskwaliteit toe te voegen. Door het realiseren van een inpassing van het plangebied in het landschap wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving. Onderliggend document betreft het bestemmingsplan, waarmee de procedure doorlopen kan worden. Een belangrijke component in deze situatie is de verschijningsvorm en de landschappelijke inpassing van de woningen ter plaatse. Er gelden enkele belangrijke criteria vanuit de gemeente en het waterschap wanneer het gaat om de beeldkwaliteit ter plaatse van de overgang van stad naar land.

Aansluitend op bovengenoemde criteria is het noodzakelijk om een kwalitatieve overgangszone tussen stad en land te creëren. Hiervoor is ruimte nodig. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een robuuste landschappelijke zone, waarmee een zachte overgang van stad naar land wordt gecreëerd en waarmee tegelijkertijd privacy voor de woningen ontstaat. Deze ontwikkeling streeft geen extra bouwmogelijkheden na. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op de borging van de aanleg, het beheer en onderhoud van de robuuste groene overgangszone tussen stad en land.

In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen mogelijkheden opgenomen om de gewenste situatie mogelijk te maken. Om de situatie te regelen, dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld. In deze toelichting is onderbouwd dat de nieuwe situatie bijdraagt aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, met in het bijzonder de overgangszone van dorp naar landelijk gebied. In het voortraject van dit bestemmingsplan is reeds overleg gevoerd met de gemeente en het waterschap.

1.2 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het vigerende beleid en in hoofdstuk 5 wordt getoetst of op het gebied van verschillende omgevingsaspecten kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 een

beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de omgeving waarin het zich bevindt en het geldende bestemmingsplan.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kom van Losser. Het gebied maakt deel uit van een groter te ontwikkelen gebied/ in ontwikkeling zijnde gronden die betrekking hebben op de uitbreiding van de kern Losser. Het plangebied is gelegen op gronden die laat ontgonnen zijn (jonge ontginningen). Aan deze kant van Losser zijn in de jaren '90 plannen ontstaan om Losser uit te breiden. Dit heeft o.a. geresulteerd in woonwijk De Saller, die voor een groot deel is gerealiseerd. Een woonwijk die in verschillende fases is en wordt gerealiseerd.

Ten oosten van het plangebied ligt een gebied dat is gereserveerd voor de realisatie van de laatste fase van de woonwijk de Saller. Ten westen van het plangebied is het buitengebied gelegen. De kavels grenzen direct aan een stuk grond dat in gebruik is als akkerland. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de rondweg van Losser, de Havezatensingel. Het plangebied betreft daardoor de entree aan de noordzijde van het dorp Losser.

Ten aanzien van nieuwbouwwijk De Saller, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan geeft de handvatten om de wijk uiteindelijk af te ronden. De gemeente Losser streeft in de nieuwe woonwijken naar een woonomgeving en bebouwing van hoge kwaliteit. Bij de start van de ontwikkeling van de wijk De Saller werd dit geformuleerd als een streven naar: "een wijk met meerwaarde door een eigen gezicht, met aandacht voor de beeldkwaliteit die tot uiting komt in een zorgvuldig na te streven evenwicht tussen de stedenbouwkundige verkaveling en architectonische kwaliteit van de bebouwing. "De toekomstige wijk moet structureel en ruimtelijk aansluiten bij het reeds ontwikkelde deel van De Saller".

Het beeldkwaliteitsplan[1] dat is opgesteld voor de nieuwe Woonwijk De Saller 2e en 3e fase is de basis van de planologische uitgangspunten in de omgeving van het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel projectontwikkelaars, aanstaande bewoners en hun ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouwplannen met kwaliteit. Kwaliteit in de vormgeving van de bebouwing maar ook in de vormgeving van de leefomgeving. Een samenhangende vormgeving van de woningen en een inrichting van de leefomgeving die daarop is afgestemd geeft een wijk meerwaarde, ook op langere termijn. Er ontstaat een wijk waarin het plezierig wonen is. De investeringen, zowel qua inspanningen als financieel, die individuele opdrachtgevers doen in zo'n wijk blijven dan hun waarde behouden. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitsplan een beleidskader om de plannen in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen. De ervaring leert dat een samenhangende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte

[1] Gemeente Losser, De Saller Beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard – Partners, Zwolle 2009. Bijlage van het bestemmingsplan Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2c te Losser

alleen tot stand kan komen door tijdens de ontwikkeling van de individuele bouwplannen tot onderlinge afstemming te komen. Het is belangrijk dat initiatieven of plannen aansluiting vinden bij de uitgangspunten die de gemeente op dit gebied heeft vastgelegd.

2.3 Huidige situatie en kadastrale informatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Losser, sectie H, nummers 9095,9096, 9097, 9098, 9787, 9100, 9897, 9780, 9781, 9901 en 9888. In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied drie vrijstaande woningen met bijbehorende tuin, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, aanwezig. Deze woningen zijn gelegen aan Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11. Op perceel nummer 9100 is een waterloop aanwezig die in beheer is van Waterschap Vechtstromen. Er was nog een waterloop beoogd die in noordoostelijke richting het plangebied zou doorkruisen. Deze waterloop is nooit gerealiseerd.



Figuur 1: Kadastrale situatie met plangebied geel omkaderd

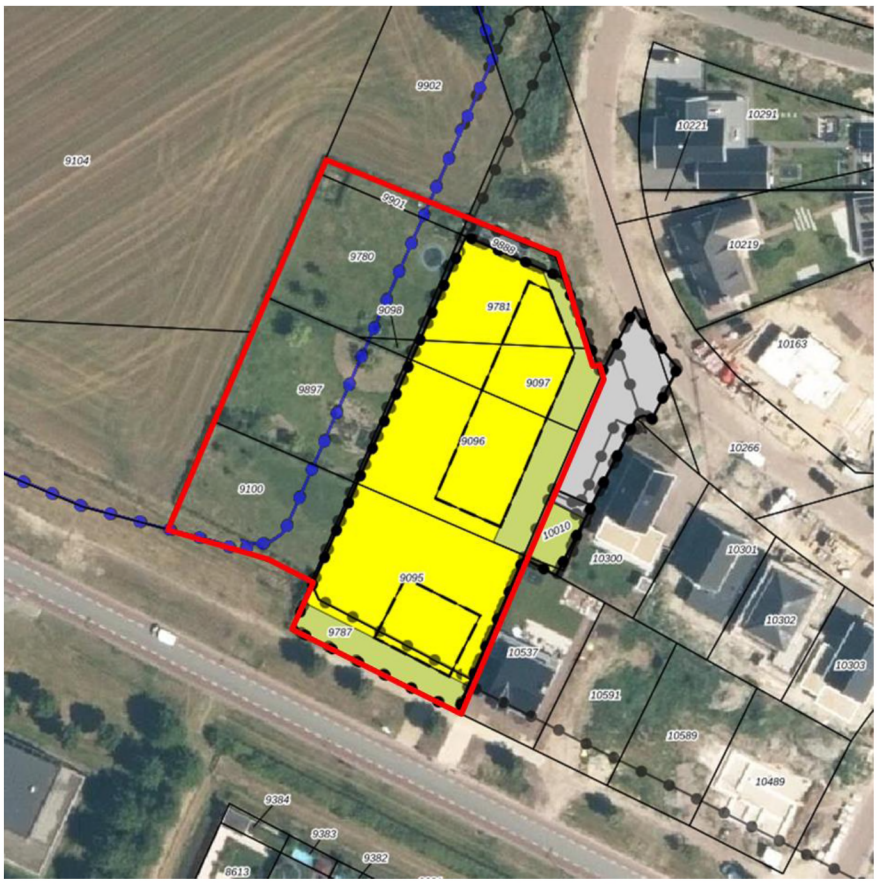
2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn vier bestemmingsplannen van toepassing.

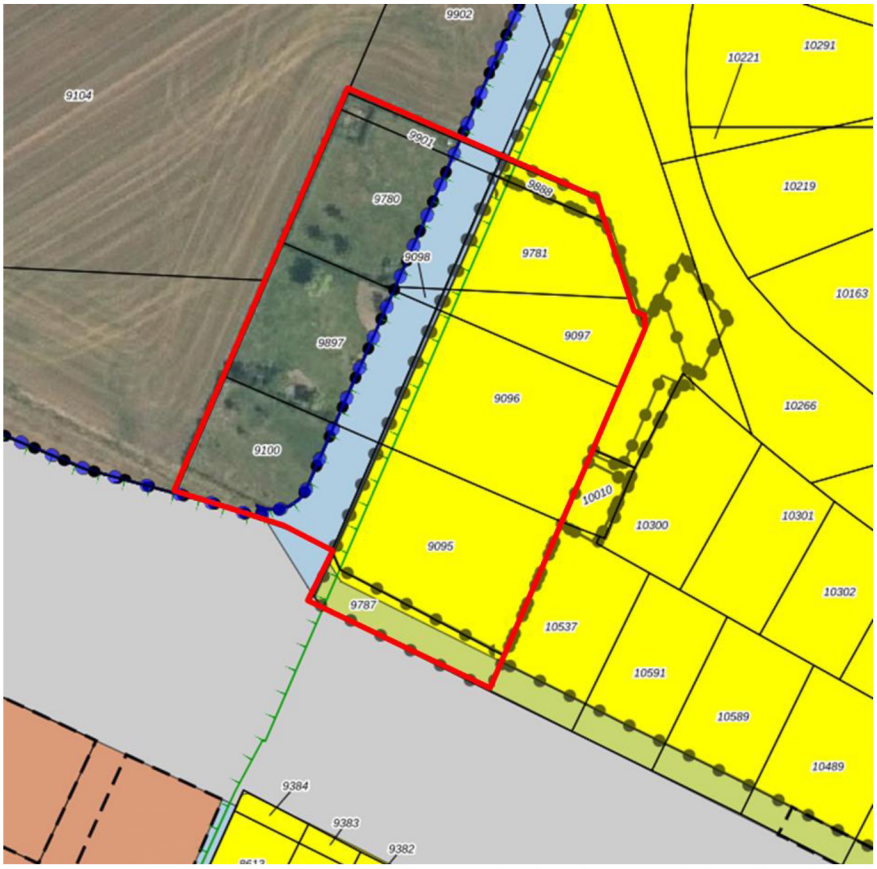
1. Voor het oostelijke deel van het perceel is het bestemmingsplan 'De Saller, Havezatensingel – Honingloweg en Oosterhof', zoals vastgesteld op 8 september 2015 van toepassing. Conform dit bestemmingsplan heeft dit deel van het plangebied ten behoeve van de drie woningen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (figuur 2).

2. Voor het middelste deel van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Losser Dorp’ zoals vastgesteld op 19 maart 2013 van toepassing. Dit deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Water’ (figuur 3).
3. Voor het westelijke deel van het perceel is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ zoals vastgesteld op 19 maart 2013 van toepassing. Conform dit bestemmingsplan heeft het westelijke deel van het plangebied de bestemming ‘Agrarisch – 1’ (figuur 4).
4. Voor de noordelijke strook van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Herziening Snippergroen 2022’ zoals vastgesteld op 11 juli 2023 van toepassing. Conform dit bestemmingsplan heeft die strook de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ (figuur 5).

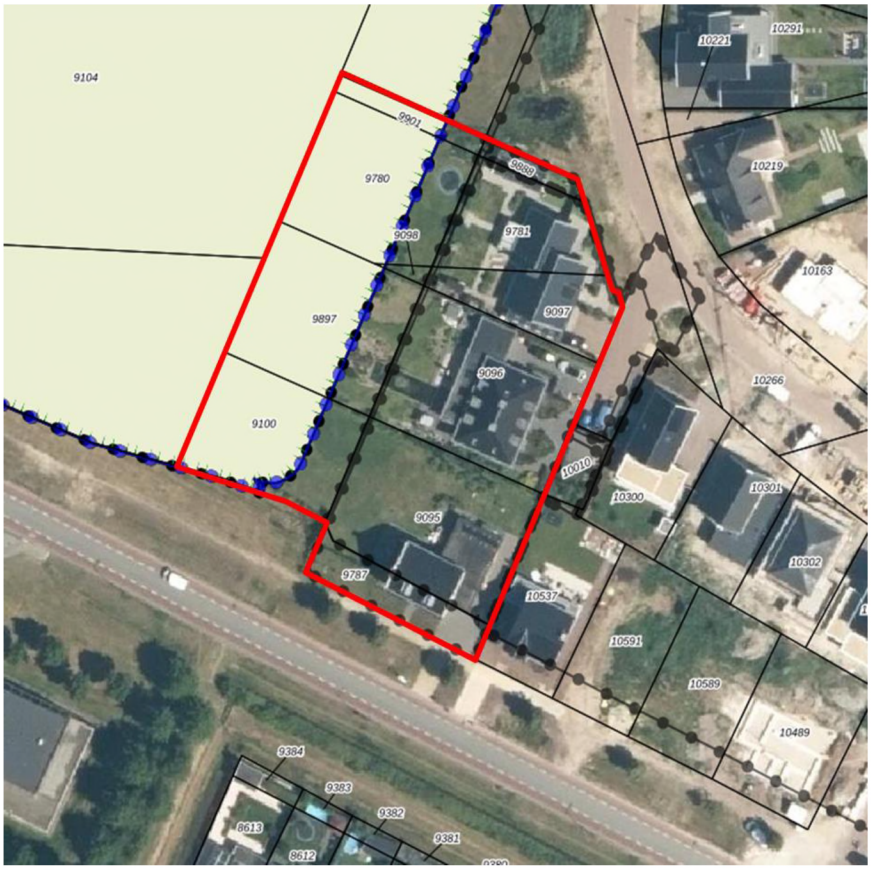
De gronden binnen de agrarische bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond en de gronden binnen de waterbestemming zijn onder andere bedoeld voor water en waterberging. De bestaande woningen hebben reeds de bestemming ‘Wonen’. Om op het westelijke deel van het plangebied een groene overgangszone te realiseren, dienen de huidige agrarische en waterbestemming te worden gewijzigd in een natuurbestemming. Dit is niet rechtstreeks toegestaan conform de geldende bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.



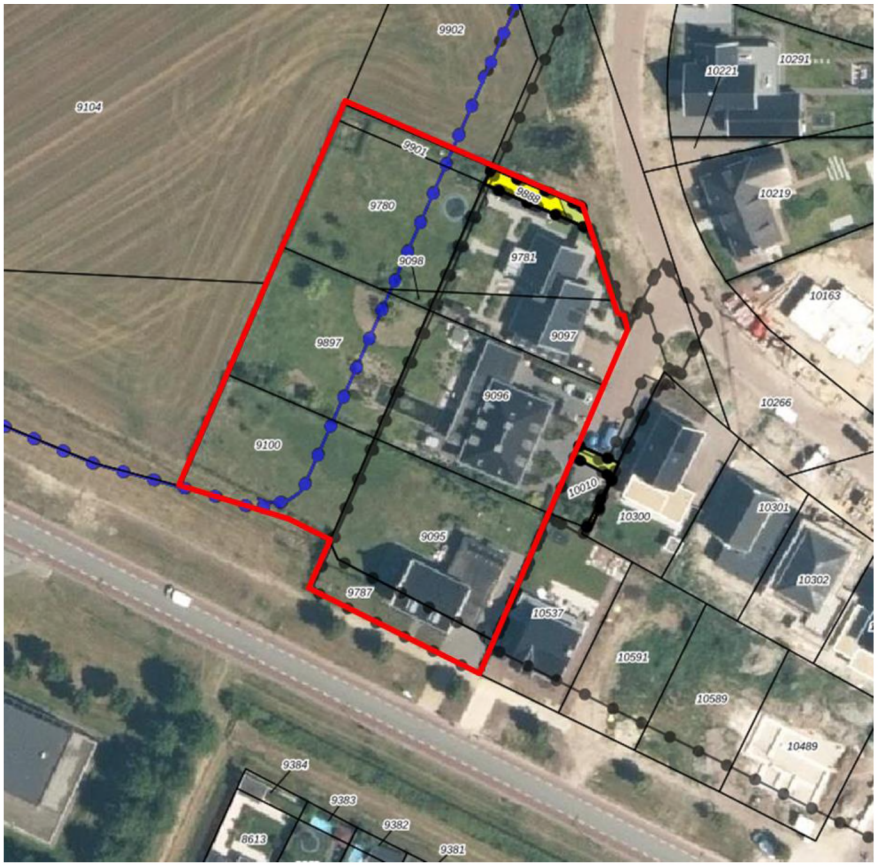
Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan ‘De Saller, Havezatensingel - Honingloweg en Oosterhof’ met plangebied rood omkaderd



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Losser dorp' met plangebied rood omkaderd



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' met plangebied rood omkaderd



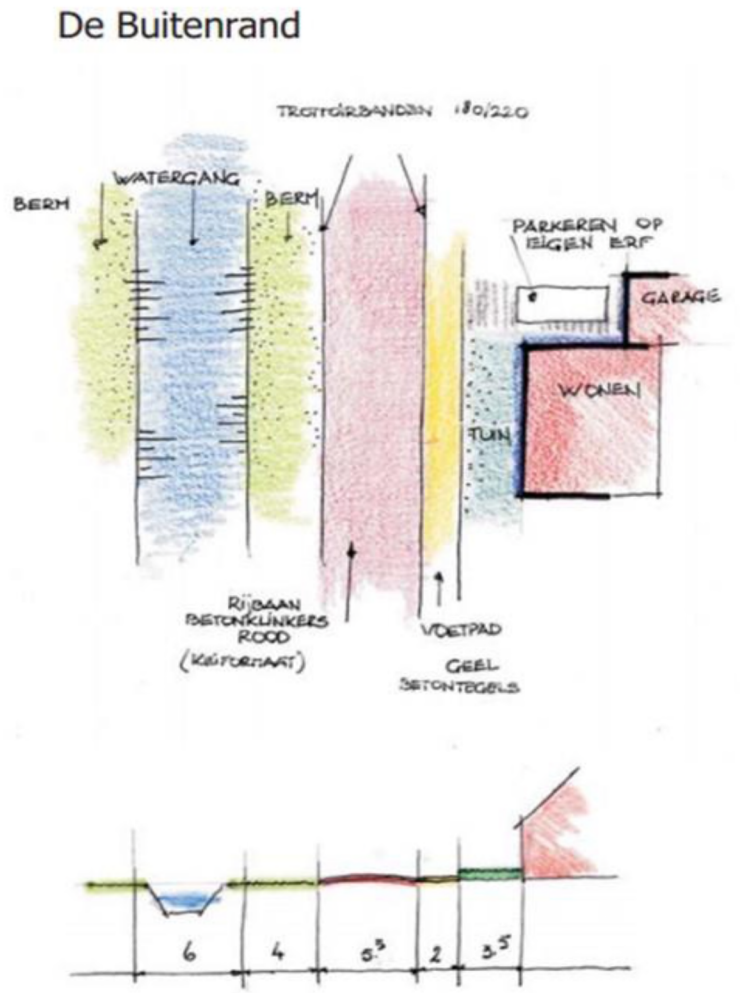
Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Herziening Snippergroen 2022' met plangebied rood omkaderd

2.5 Beeldkwaliteitsplan

In feite is de basis van het hele bestemmingsplan voor deze drie woningen niet in lijn geweest met de doelstellingen vanuit het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Losser Dorp, uitwerking de Saller, Havezatensingel-Hooimaatweg in 2014 en het bestemmingsplan 'De Saller, Havezatensingel – Honingloweg en Oosterhof in 2015 is de situatie ontstaan die niet in lijn is met het beeldkwaliteitsplan (Gemeente Losser De Saller Beeldkwaliteitsplan) uit 2009.

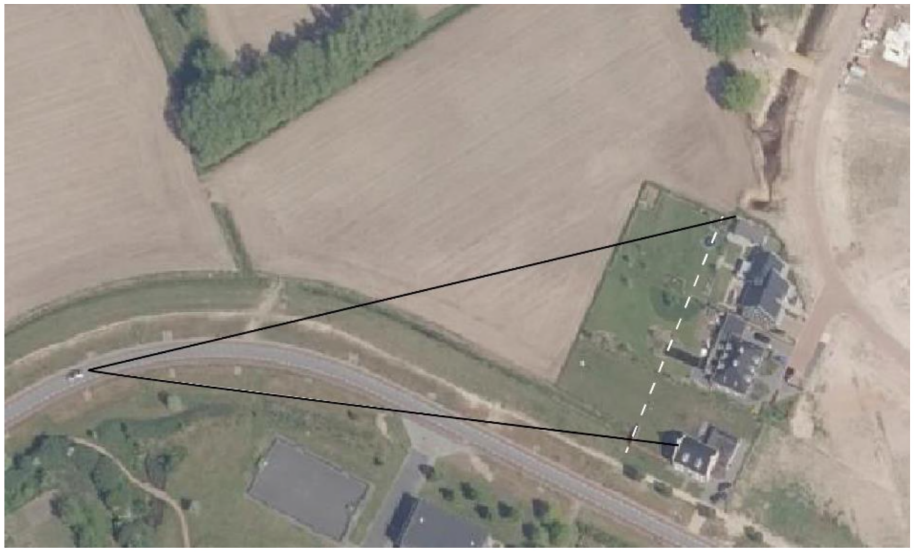
In figuur 6 is een uitsnede weergegeven van het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van de buitenrand. Resultaat van het beeldkwaliteitsplan is een afgebakende dorpskern met volledige regie op de afronding. De dorpskern zou afgebakend worden met een watergang, een onderhoudspad, bermen, een weg, een voetpad en vervolgens de voorkanten van woningen (zie figuur 6).

Een logische en hoge kwalitatieve oplossing voor het dorp. Het grote probleempunt is, zoals eerder aangegeven, dat de vergunde situatie niet in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan. We hebben hier te maken met achterkanten en daardoor is de grip op beeldkwaliteit veel minder, zo niet nihil. Terwijl in het beeldkwaliteitsplan expliciet staat vermeld dat ***"De buitenrand van De Saller zodanig dient te zijn dat een hard contrast tussen stedelijk gebied en landelijk gebied wordt vermeden".*** Met de huidige planologische situatie wordt deze ambitie niet bereikt.



Figuur 6: Uitsnede Beeldkwaliteitsplan De Saller

De initiatiefnemers hebben in de periode 2016 - 2018, conform bestemmingsplan, hun woningen op de percelen gebouwd. De voorkant van de zuidelijkste woning is gericht op de Havezatensingel en de voorkanten van de andere twee woningen zijn gericht op de Honingloweg. Met het doorlopen van de procedure is weliswaar rekening gehouden met beeldkwaliteit en welstand, maar de kern is niet toegepast in het plan. De ontsluiting van de twee noordelijkste wegen is aan de oostzijde van de woningen terecht gekomen, waardoor de woningen met hun voorkant ook zijn georiënteerd op het oosten. Vervolgens zijn de woningen gerealiseerd en is gebleken dat de privacy van de bewoners onder druk komt te staan. Auto's die op de Havezatensingel rijden schijnen met hun lichten binnen en tevens hebben ze vol zicht op de tuinen (zie figuur 7).



Figuur 7: Inkijk in tuinen en autolampen schijnen in de tuinen

Dit kan opgelost worden door een harde afscheiding te realiseren op de erfgrens. Door de beperkte diepte van de tuinen (13 meter gemeten vanaf het bouwvlak), is een andere (zachte) afscheiding niet mogelijk. Wanneer echter een harde erfafscheiding wordt toegepast verliezen de bewoners daardoor weer het gevoel van vrijheid en verbondenheid met het landelijk gebied, terwijl dit juist de reden is geweest voor deze mensen om hier te gaan wonen. Daarnaast past een harde erfafscheiding niet bij de uitgangspunten die de gemeente heeft vastgesteld in haar beeldkwaliteitsplan. In figuur 8 zijn enkele voorbeelden van harde afschermingen weergegeven. Uiteraard is privacy voor de bewoners belangrijk en is afscherming gewenst, tegelijkertijd is het voor de gemeente van belang dat hier kwaliteit ontstaat. Een harde afscheiding doet afbreuk aan de kwaliteit waarnaar de gemeente streeft. Een dilemma is geboren. Er moet dus goed gekeken worden naar een overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied, oog voor privacy en een samenhangend beeld. Zoals in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, past een harde afscheiding hier niet bij. Per slot van rekening vormt het plangebied de entree van Losser aan deze zijde van de rondweg.



Figuur 8: Voorbeelden van een harde afscheiding tussen woonkavels en het buitengebied.

Een zachtere, robuuste en groene inpassing heeft sterk de voorkeur voor de bewoners. Deze wens sluit bovendien aan bij de uitgangspunten die de gemeente heeft vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Hoewel het beeldkwaliteitsplan uitgaat van voorkanten naar buiten, waardoor ook meer grip mogelijk is op de beeldkwaliteit. Er zijn echter geen mogelijkheden om, binnen de bestaande woonbestemming, een zachte overgang te creëren. Voor dit dilemma moet een oplossing worden gevonden.

De eigenaar van het agrarische perceel ten westen van het plangebied heeft de bouwkavels en het extra stuk grond als één geheel te koop aangeboden, waardoor meer ruimte kan worden ingezet om een passende overgang van stad naar land te realiseren en tegelijkertijd de privacy-kwestie op te lossen. Echter is hierdoor weer een strijdige situatie ontstaan met het bestemmingsplan. In het volgende hoofdstuk is de oplossingsrichting opgenomen.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Oplossingsrichting

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven welke kwaliteit de gemeente voor ogen heeft ten aanzien van de overgang van stad naar land. Dit moet een zachte overgang zijn die de stad ook verbindt met het achterland en die aanhaakt op kwalitatieve structuren. Door de aankoop van de gronden is ook de mogelijkheid ontstaan om de overgangszone groen, robuust en gebiedseigen te maken. In dit hoofdstuk leggen we dit uit.

3.2 Inpassing in omgeving

De huidige planologische ruimte (bestemming wonen) biedt onvoldoende ruimte om een “zachte” overgang te realiseren naar het buitengebied. De overgang van stedelijk naar landelijk gebied is belangrijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Per slot van rekening vormt het plangebied de entree van Losser aan deze zijde van de rondweg en wordt een hoge kwaliteit gevraagd. Harde en onsamenhangende erfafscheidingen passen hier niet bij en dragen niet bij aan de omgevingskwaliteit die de gemeente beoogt te halen. Met de huidige planologische situatie wordt deze ambitie niet bereikt.

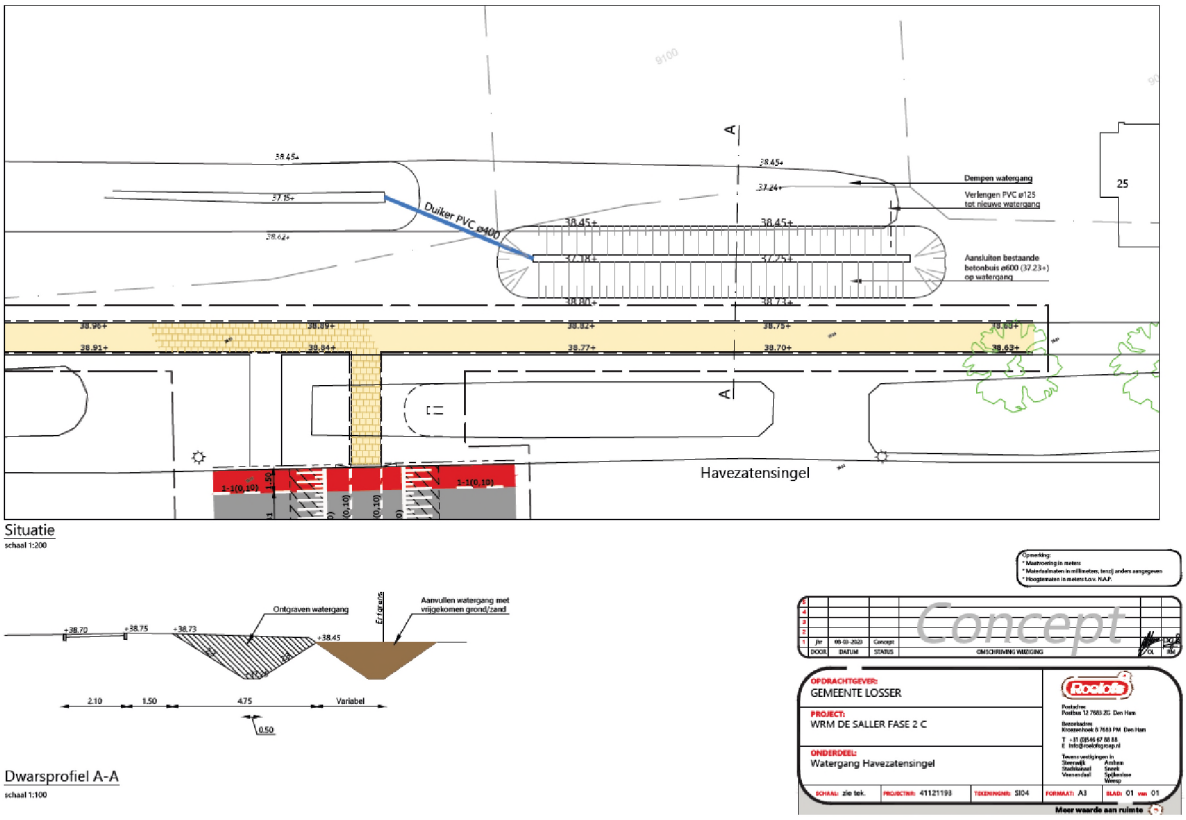
Een zorgvuldige, robuuste groene overgangszone biedt hier een oplossing, echter kan die ruimte niet gevonden worden binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Doordat de bewoners extra grond hebben aangekocht kunnen zij én een zachtere, robuuste en hoogkwalitatieve overgang realiseren (een echte entree van Losser) én kunnen zij hun privacy-probleem oplossen.

De opgave ten aanzien van dit plan heeft betrekking op de volgende elementen:

- Creëren van privacy;
- Voorkomen van lichtoverlast, in de vorm van inschijnende autolampen;
- Zachte overgang van stad naar land d.m.v. robuuste en groene overgang gebaseerd op gebiedskenmerken;
- Eenheid tussen de drie woningen.

Het landschappelijke inpassingsplan (opgenomen in bijlage I) is gebaseerd en geïnspireerd op de aanwezige groenstructuren in de directe omgeving. Het buitengebied in de directe omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgronden afgewisseld met houtwallen en struwelen. Wanneer we deze robuuste structuur doorzetten, creëren we een groene zachte overgang naar het buitengebied. De zachte overgang wordt gerealiseerd door de creatie van een groene zone met bomen die (over een aantal jaren) het zicht op de woningen wegnemen. Naast de bomen worden er ook inheemse struweelsoorten en kruidenrijk grasland gerealiseerd. De drie percelen vormen landschappelijk gezien één geheel. De terrein- en erfafscheidingen betreffen een laag en onopvallend, transparant hekwerk. Het hekwerk bestaat uit schapengaas van 1 meter hoog en onbehandelde Kastanjehouten palen. Dit zorgt voor een afscheiding tussen de agrarische grond en de groene zone en de verschillende erven/percelen. Voor een overzicht van de plant- en boomsoorten en de beheersvoorschriften wordt verwezen naar bijlage I.

De waterloop die binnen het perceel met nummer 9100 aanwezig is verplaatst zodat deze geheel buiten het perceel komt te liggen. Middels een duiker is dit gedeelte aangesloten op de bestaande watergang (figuur 9). Voor de verplaatsing van de waterloop is reeds een vergunning verkregen van het waterschap Vechtstromen (Z-2343305/23160293).



Figuur 9: Verplaatsing van watergang

3.3 Borging in bestemmingsplan

Om te borgen dat de (vergroting van de) kwaliteit van de overgangszone tussen stad en land daadwerkelijk plaatsvindt, wordt op de gronden die niet voor woondoeleinden zijn bestemd, de bestemming ‘Natuur’ opgenomen. Aan het gebruik van de gronden binnen het plangebied, is een voorwaardelijke verplichting verbonden, zodat de aanleg, het onderhoud en beheer van de voorgestelde groene overgangszone ook is geborgd.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de vergroting van de kwaliteit van de overgangszone tussen Losser en het landelijk gebied bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 is de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel 'Beken kleur' vastgesteld, waarna op 6 juni 2023 de laatste actualisatie van de Omgevingsvisie is vastgesteld. In de visie zijn de ambities en doelstellingen welke van provinciaal belang zijn opgenomen en hoe deze dienen te worden gerealiseerd.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus: Generieke beleidskeuze (of), Ontwikkelingsperspectieven (waar) en Gebiedskenmerken (hoe). Aan de hand van de drie niveaus kan worden bezien *of* een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, *waar* het past in de ontwikkelingsvisie en *hoe* het uitgevoerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes (of)

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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Het voornemen betreft de realisatie van natuur. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht maar de percelen welke reeds in eigendom zijn van de woningeigenaren worden zodanig bestemd zodat een zachte overgangszone kan worden gecreëerd. Daarnaast zorgt het bestemmingsplan, onder andere, dat de juridische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het beleid tot zuinig ruimte gebruik, zoals dit door de provincie met de Overijsselse ladder wordt nagestreefd.

In de kaarten behorende bij de generieke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie is het plangebied gelegen binnen de gebieden Nationaal Landschap Noord Oost Twente en Grondwaterbeschermingsgebieden met stedelijke functies.

Nationaal Landschap Noord Oost Twente
In een Nationaal Landschap wordt in tegenstelling tot een nationaal park gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Woningbouw binnen dit gebied is mogelijk, maar wel in beperkte mate. Grote woonwijken passen niet in een Nationaal Landschap, waar juist kleinschalige woonkernen karakteristiek zijn voor het aanzicht en de sfeer. Voor de uitbreiding in woningbouw wordt het beleid gehanteerd van migratiesaldo 0. Concreet betekent dit dat binnen een Nationaal Landschap ten hoogste ruimte is voor extra nieuwe woningen om de eigen bevolking te huisvesten.

In dit geval wordt geïnvesteerd in de kwaliteit ter plaatse. Enerzijds krijgen de bewoners meer privacy, anderzijds wordt, bijgedragen aan de entree van Losser. Deze inpassing in de omgeving is gebaseerd op karakteristieken en kenmerken van de directe omgeving. Tot slot worden bouwmogelijkheden uitgesloten.

Grondwaterbeschermingsgebieden met stedelijke functies
Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies) zijn de gebieden direct rondom drinkwaterwinningen. Er zijn grondwaterbeschermingsgebieden waar van oorsprong al stedelijke functies en bijbehorende risicofactoren aanwezig zijn. In Overijssel zijn dit de gebieden van de winningen Goor, Hasselo en Enschede-Losser.

In deze gebieden wordt het grondwater beschermd, maar is het beschermingsbeleid minder strikt dan bij de andere grondwaterbeschermingsgebieden. Als een ingreep uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig wordt geacht en de nieuwe functie, in relatie tot de al aanwezige risicofactoren in het gebied, geen extra risico's met zich meebrengt, kan realisatie van de ingreep worden toegestaan.

Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Onderhavige ontwikkeling zorgt derhalve niet voor een aantasting van de grondwaterbeschermingsgebieden.

2. Ontwikkelingsperspectieven (waar)
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum aan 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 ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Het realiseren van natuur waarbij de nieuwe situatie

landschappelijk wordt ingepast is dan ook in lijn met het ontwikkelingsperspectief voor dit gebied.

3. Gebiedskenmerken (hoe)
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkeling moet zoveel mogelijk aansluiten bij de gebiedskenmerken. De voor onderhavige locatie geldende lagen met bijbehorende gebiedskenmerken zijn:

- natuurlijke laag: stuwwallen;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap;
- stedelijke laag: niet van toepassing;
- lust en leisurelaag: niet van toepassing.

Het plangebied zal geheel landschappelijk worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de aan het plangebied gegeven gebiedskenmerken. De realisatie van natuur zal geen afbreuk doen aan het jonge heide- en broekontginningslandschap of de stuwwallen.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel.

4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

In de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel (voor het laatst geconsolideerd op 16 november 2022) heeft de provincie regels ter bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de Omgevingsvisie is in de Omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de regels voor het aspect Landschap en Natuur van de Omgevingsverordening van toepassing.

Conform de Omgevingsverordening Overijssel is het plangebied gelegen binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Er wordt enkel in nieuwe ontwikkelingen voorzien die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de volgende kernkwaliteiten:

- het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

In dit geval wordt bijgedragen aan het groene karakter van het landschap door het creëren van een zachte en groene overgang tussen de kern Losser en het buitengebied. Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan het huidige landschap. De ontwikkeling zorgt enerzijds voor het behoud van de huidige kwaliteiten en met de realisatie van een groene buffer wordt voorkomen dat deze kwaliteit ook in de toekomst blijft behouden. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsverordening Overijssel.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Losser 2023-2040

Op 28 maart 2023 is de Omgevingsvisie Losser vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt een toekomstbeeld voor de gemeente Losser geschetst. Deze Omgevingsvisie bevat de koers van de gemeente richting 2040. Deze koers wordt bepaald door vier centrale ambities:

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

Binnen de ambitie ‘een herkenbaar en gastvrij Losser’ gaat het met name om landschap, cultuurhistorie, natuur, erfgoed, recreatie en toerisme. Zorgvuldig en multifunctioneel ruimtegebruik is hierbij van groot belang. Daarnaast ziet de gemeente kansen in de ontwikkeling van natuur middels het behouden en herstellen van landschapselementen. Deze spelen een belangrijke rol bij het verbeteren van de biodiversiteit.

Naast de centrale ambities zijn er per gebiedstype aanvullende doelstellingen opgesteld. Het plangebied ligt in het gebied ‘Aan de flank van de stuwwal’. Op de flank van de stuwwal vormen de bosgebieden op de glooiingen van de stuwwal samen met de essen en kampen en de landgoederen een afwisselend, parkachtig landschap. De hoogteverschillen zijn spectaculair en zorgen voor prachtige uitzichten. Dit maakt het landschap waardevol en aantrekkelijk. Het is van belang om het aantrekkelijke landschap te behouden en verder te ontwikkelen ten behoeve van de verdere ontwikkeling van recreatie.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de landschappelijke waarden in het gebied. Daarnaast worden geen bebouwingsmogelijkheden toegevoegd, waardoor de (ruimtelijke) impact beperkt is. Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de omgevingsvisie Losser 2023-2040.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van een groene overgangszone mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.
Op grond van de in bijlage D opgenomen categorie D11.2, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”. De realisatie van een groene overgangszone kan derhalve niet worden geclassificeerd als stedelijk ontwikkelproject waardoor er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

In onderhavige toelichting is, al dan niet middels onderzoeken, gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen dusdanig grote negatieve milieueffecten tot gevolg. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Het college van B&W van de gemeente Losser zal op basis van deze m.e.r-beoordeling een afzonderlijk m.e.r-beoordelingsbesluit kunnen nemen, waarmee wordt besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft plaats te vinden.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van gevoelige objecten zoals woningen, waar voor langere tijd kan worden verbleven, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In dit geval worden er geen nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de woonbestemming ook niet uitgebreid waardoor niet hoeft te worden getoetst of er sprake is van een aanvaardbare situatie op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarnaast zorgt onderhavige ontwikkeling niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plan leidt zodoende tot een gelijke of verbeterde situatie betreffende de luchtkwaliteit. Derhalve vormt het aspect lucht geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.3 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren. In dit geval is de nieuwe functie (Natuur) niet gevoeliger dan de huidige bestemming (Agrarisch). Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.4 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en industrie. Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geluidsgevoelig object gerealiseerd, derhalve hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidshinder.

5.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe verblijfsplaatsen gerealiseerd. Derhalve hoeft het externe risico niet te worden getoetst.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Onderhavige ontwikkeling maakt geen milieubelastende bedrijven of inrichtingen mogelijk. Daarnaast worden er ook geen milieugevoelige functies toegevoegd. Toetsing van de bedrijven en milieuzonering is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

In de huidige situatie kan hemelwater rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem. In de beoogde situatie wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht, waardoor hemelwater ook in de nieuwe situatie rechtstreeks kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Gezien er geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie, zijn er ten aanzien van het aspect hemelwater geen belemmeringen te verwachten.

Rondom het plangebied zijn meerdere waterlopen (sloten) die onder het beheer van het waterschap Vechtstromen vallen aanwezig. Derhalve ligt het plangebied binnen een keurzone. Voor ontwikkelingen in deze zone is doorgaans een vergunning noodzakelijk. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is reeds contact opgenomen met het waterschap Vechtstromen. Naar aanleiding van dit contact is besloten de waterloop die binnen het plangebied liep te verplaatsen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.2. Voor de verplaatsing van de waterloop is reeds een vergunning verleend. Het aspect oppervlaktewater vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Ecologie

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

In dit geval wordt het toevoegen van bebouwing op het westelijke deel van het plangebied uitgesloten. De ontwikkeling heeft dan ook geen onevenredig negatief effect op natuurgebieden. Het plangebied wordt juist landschappelijk ingepast door het aanplanten van groenelementen. De ontwikkeling zorgt hierdoor juist voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Om te bepalen of de ontwikkeling een significant negatief effect heeft op het gebied van soortenbescherming is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd op 8 maart 2021. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het gehele onderzoeksrapport is als separate bijlage bijgevoegd.

Vogels

In het plangebied en de direct aangrenzende omgeving, zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels waargenomen. Nader onderzoek naar vogels met jaarrond beschermde nesten wordt dan ook niet nodig geacht. Wel is het plangebied en de direct aangrenzende omgeving potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten (categorie 5). Dit zijn vogelsoorten die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Het plangebied is tevens potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de kruidenrijke vegetatie welke gemaaid kan gaan worden.

Schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels en algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle nodig en wanneer nesten aangetroffen worden dient een ecoloog ingeschakeld te worden.

Vleermuizen
De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten
Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten
Op de projectlocatie zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt.

De projectlocatie is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Overijssel een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel, konijn en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen/ verjagen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie
Op basis van de informatie welke uit de Quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er zijn geen vermoedens dat (beschermde) soorten flora en fauna negatieve effecten hebben ondervonden door uitgevoerde werkzaamheden.

Tijdens werkzaamheden (in tuinen/aan gebouwen), blijft de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Voor het planvoornemen zijn enkel vergunningen, benodigd welke via de legesverordening worden geïnd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.