

GEMEENTE LOSSER

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED BOERDERIJ BEERNINK



IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.0168.p008vzp17021-0301

PLANSTATUS:

<u>STATUS:</u>	<u>DATUM:</u>
CONCEPT	JANUARI 2020
ONTWERP	FEBRUARI 2020
VASTGESTELD	

iom

IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT
adviesbureau voor ruimtelijke ordening en planologie

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	Huidig en gewenst planologisch kader	5
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING ERVE BEERNINK	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Motivatie herbouwlocatie boerderij Beernink	8
2.3	Toekomstige situatie	9
2.3.1	Inrichtingsplan Erve Beernink	9
2.3.2	Boerderij Beernink	10
2.3.3	Verkeer en parkeren	13
2.3.4	Bepanting en materialisatie verharding.....	13
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Het Rijk	14
3.2	Provincie Overijssel	16
3.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.....	16
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	17
3.3	Gemeente Losser	25
4	OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	Ecologie	28
4.2	Bodem	30
4.3	Water	31
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	32
4.5	Bedrijven en milieuzonering	33
4.6	Geluid	35
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.8	Externe veiligheid	36
4.9	Milieueffectrapportage	37
5	JURIDISCHE TOELICHTING	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Toelichting op de bestemmingen	39
5.2.1	Opbouw	39
5.2.2	Bestemmingen	41
6	UITVOERBAARHEID	42
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid	42
6.2	Economische uitvoerbaarheid	42

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Particulier initiatiefnemer, de heer J. Grijpma, is in 2019 eigenaar geworden van boerderij Beernink en voornemens om deze monumentale boerderij weer op te bouwen en bewoonbaar te maken op een perceel in het buitengebied van de gemeente Losser. Boerderij Beernink, een 17^e eeuwse rijksmonumentale vakwerkboerderij, bevond zich ooit aan de Beerninksweg 1 te Overdinkel. Een foto van de oorspronkelijke boerderij is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Boerderij Beernink.



Om redenen van financiering bouwkundig herstel en dreigende sloop van dit monumentale bouwwerk had Boerderij & Landschap, vanuit haar doelstelling 'Behoud door herbestemming', eerder al (in 2009) de eigendomspositie van boerderij Beernink overgenomen. Dit met als concrete doelstelling om dit historisch waardevolle gebouw te behouden door het (in een later stadium) te herbouwen in combinatie met het geven van een nieuwe (economische) bestemming aan het bouwwerk. Vanuit deze achtergrond is boerderij Beernink in 2009 gedomonteerd en opgeslagen, teneinde het bouwwerk elders weer op te bouwen met behoud van zoveel mogelijk authentiek materiaal. De demontage van boerderij Beernink en de huidige opslag ervan is weergegeven in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Demontage en opslag boerderij Beernink.



In voorliggende situatie zal boerderij Beernink worden herbouwd ten behoeve van een woonbestemming met inbegrip van een beroep aan huis. De herbouwlocatie betreft een perceel in het agrarisch buitengebied van de gemeente Losser, globaal gelegen tussen de Matenweg en de Borgbosweg te Beuningen. Het plangebied is nader beschreven in de paragrafen 1.2 en 2.1.

De voorgenomen herbouw op de gewenste locatie past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie en dient er een procedure te worden doorlopen teneinde te komen tot een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Paragraaf 1.3 gaat hier nader op in.

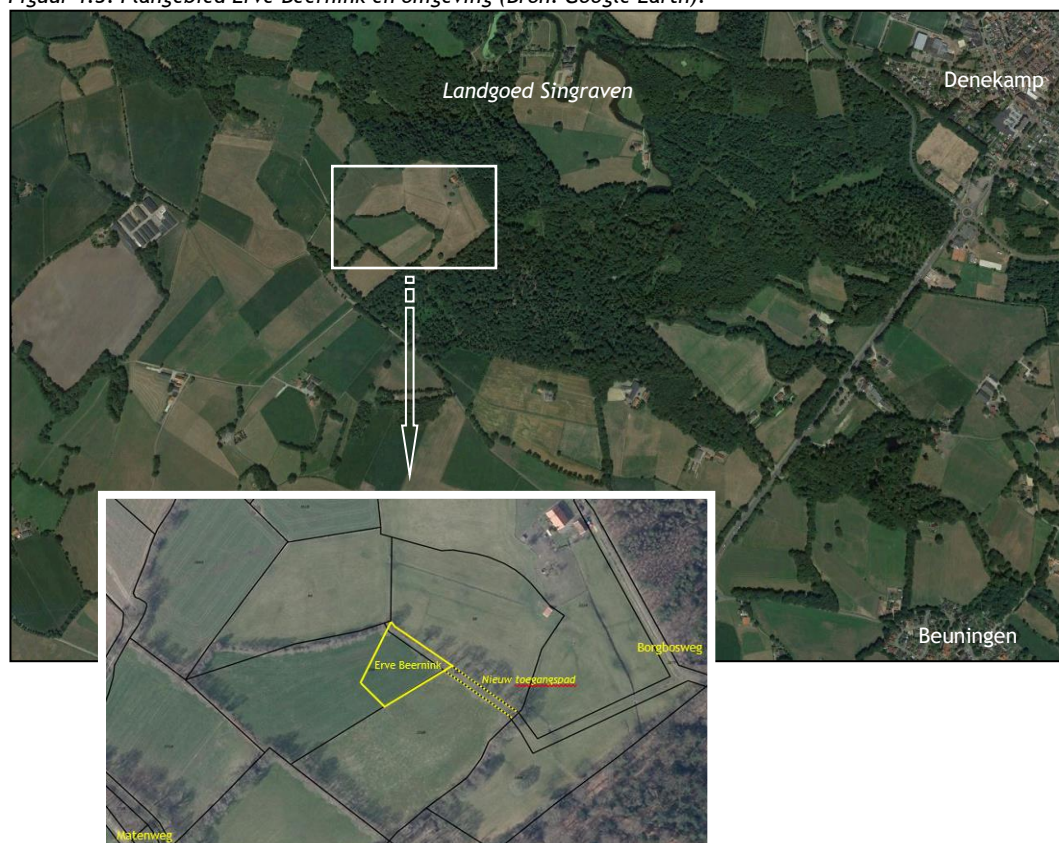
Op 10 september 2019 heeft het college van B&W van de gemeente Losser het besluit genomen om in principe in te stemmen met het verzoek van initiatiefnemer tot herbouw van boerderij Beernink als burgerwoning.

In overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is overeengekomen dat boerderij Beernink na herbouw de rijksmonumentale status zal behouden.

1.2 Het plangebied

In overleg met de gemeente Losser en de betreffende grondeigenaar is een perceel geselecteerd voor de realisatie van een nieuw erf, waarvan de herbouwde boerderij Beernink het middelpunt zal worden. Dit perceel voor (nieuw) Erve Beernink bevindt zich op een afstand van circa 1.600 meter ten zuidwesten van Denekamp en op circa 1.800 meter ten noordwesten van Beuningen. Op circa 200 meter ten noorden van het perceel grenst het landgoed Singraven. Het plangebied voor (nieuw) Erve Beernink en haar omgeving is weergegeven in figuur 1.3.

Figuur 1.3: Plangebied Erve Beernink en omgeving (Bron: Google Earth).



1.3 Huidig en gewenst planologisch kader

Huidig planologisch kader

Het plangebied valt binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dat door de gemeenteraad van Losser op 19 maart 2013 is vastgesteld. Aanvullend gelden voor het buitengebied van Losser de bestemmingplannen 'Buitengebied Veegplan 2013', 'Buitengebied Veegplan 2015' en 'Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2016'. Het gaat hierbij om partiële herzieningen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2013. De hierin opgenomen wijzigingen vallen echter buiten de reikwijdte van het plangebied en sorteren daarmee geen (significant) effect op de bestemmingsomschrijving voor het plangebied voor Erve Beernink.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Agrarisch - 2' toegekend en gelden hier als dubbelbestemmingen 'Natuur en landschap' en - deels voor het plangebied - tevens 'Waarde - Archeologie 2'. Aansluitend is het plangebied gelegen in een gebied, waaraan de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is toegekend. Een uitsnede van de Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen in figuur 1.4.

Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'.



De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn, in relatie tot het plangebied, bestemd voor agrarische cultuurgrond met daaraan ondergeschikt onder meer het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden alsmede cultuurhistorische waarden in de vorm van (onder andere) karakteristieke panden.

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland. Daar waar de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' samenvalt met de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2' prevaleert het agrarisch gebruik.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk is.

Gewenst planologisch kader

De gewenste situatie voor Erve Beernink past niet binnen de hoofdbestemming 'Agrarisch - 2' van het vigerende bestemmingsplan. Zowel de gewenste woonbestemming, het plaatsen van de bebouwing op het nieuwe erf als het aanleggen van het toegangspad vanaf de Borgbosweg naar dit erf is niet mogelijk binnen het huidige planologisch kader. Om de gewenste situatie realiseerbaar te maken zullen aan de betreffende gronden de nieuwe bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Onverhard' worden toegekend.

De bestemming 'Wonen' maakt het mogelijk om op nieuw Erve Beernink, naast wonen, tevens huis-aan-huis-verbonden beroepen of een kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg uit te voeren. Om de gewenste bebouwing te op de beoogde positie te kunnen plaatsen worden in de Verbeelding van het bestemmingsplan bouwvlakken opgenomen.

De nieuwe bestemming 'Verkeer - Onverhard' sluit aan op de bestaande bestemming van de Borgbosweg en maakt het mogelijk om Erve Beernink op passende wijze aan te laten sluiten op de aanwezige wegen-/padenstructuur in dit deel van het buitengebied.

De eveneens van toepassing zijnde dubbelbestemmingen blijven ongewijzigd, aangezien deze geen belemmering vormen voor de gewenste situatie.

Resumerend betreft de voorliggende partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan het toekennen van nieuwe bestemmingen aan het plangebied met inbegrip van bouw- c.q. aanlegvlakken om de gewenste situatie conform te positioneren.

1.4 Leeswijzer

In algemene zin is een bestemmingsplan opgebouwd uit de onderdelen Toelichting, Regels en Verbeelding. In de Toelichting wordt het plangebied en de daarin voorgenomen ontwikkelingen beschreven en wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt aan de hand van het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. Deze vormen, samen met de Verbeelding, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende document vormt de Toelichting van de partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied boerderij Beernink. Deze Toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie en de voorgenomen realisatie van Erve Beernink.
- In hoofdstuk 3 wordt de planvorming getoetst aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de uitvoerbaarheid van de planvorming getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen.
- In hoofdstuk 5 wordt een nadere toelichting gegeven op de nieuwe bestemming alsmede een uitleg van de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planvorming.

2 PLANBESCHRIJVING ERVE BEERNINK

2.1 Huidige situatie

Het plangebied c.q. perceel Erve Beernink is globaal gelegen tussen de Matenweg en Borgbosweg. Het perceel betreft de gronden, kadastraal bekend als Losser, sectie A, nummer 3209 (deels) en Losser, sectie A, nummer 69. Beide percelen zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als agrarisch grasland. Het oppervlak van perceel A-3209 bedraagt circa 13.560 m², waarvan circa 5.000 m² zal worden aangewend voor nieuw Erve Beernink. Van dit oppervlak zal circa 3.150 m² worden aangewend voor de beoogde woonbestemming met inbegrip van het hieraan gekoppelde erfinrichtingsplan. Van perceel A-69 zal het noordwestelijke deel worden geïntegreerd in het erfinrichtingsplan voor Erve Beernink en zal het zuidoostelijke deel ervan worden ingericht als toegangsweg ('karrespoor') naar dit erf.

Figuur 2.1: Plangebied woonbestemming inclusief erfinrichtingsplan Erve Beernink (Bron: Google Earth).



Figuur 2.2: Foto plangebied, gezien vanaf Borgbosweg (Bron: eigen foto).



2.2 Motivatie herbouwlocatie boerderij Beernink

De keuze om te komen tot het perceel, globaal gelegen tussen de Matenweg en de Borgbosweg te Beuningen, als plangebied voor herbouw van boerderij Beernink is tot stand gekomen op basis van de volgende punten:

Herbouw boerderij Beernink leidt tot een cultuurhistorische versterking van het buitengebied van de gemeente Losser.

De historie van erve Beernink gaat terug tot 1391, het jaar waarin een eerste vermelding is terug te vinden onder de naam 'Hus to Berendinck in Parochia Lottere'. De constructie van de boerderij dateert uit 1644. Hiermee was de voormalige boerderij Beernink één van de oudste boerderijen van de streek en vertegenwoordigt deze een belangrijk stuk Twentse geschiedenis.

De beoogde herbouwlocatie komt tegemoet aan stedenbouwkundige aanbevelingen uit bouwhistorisch onderzoek.

Voorafgaand aan de demontage van boerderij Beernink is een bouwhistorisch onderzoek inclusief waardestelling uitgevoerd (Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA)). Uit dit onderzoek zijn met name de volgende stedenbouwkundige aanbevelingen van belang: "Bij de keuze van de herbouwlocatie is het van wezenlijk belang dat de karakteristiek ervan overeenkomt met die van de oude locatie. Kenmerkend voor de oude locatie is de ligging in een beekdal in een drassig gebied met in de omgeving geen andere bebouwing. Het cultuurhistorisch belang van de boerderij is in belangrijke mate gerelateerd aan haar landschappelijke ligging nabij Losser, waarbij het om plaatsgebonden waarden gaat. Dit betekent dat een belangrijk deel van deze waarden verloren gaat op het moment dat de herbouw plaats vindt op een locatie buiten de regio van Losser met een andere landschappelijke ontwikkeling, of op een locatie waar de directe omgeving een andere karakteristiek heeft dan de huidige locatie, zoals bijvoorbeeld midden in de bebouwde kom. Bij de herbouw is het daarom aan te bevelen om een locatie te kiezen waarbij de ligging in het landschap overeenkomt met de huidige ligging. Hierbij is ook de ligging ten opzichte van de ontsluitingsweg van belang. De nieuwe erfindeling zou moeten aansluiten op de voor deze boerderijen karakteristieke erfindeling met aan de woonzijde een meer op het wonen gericht erf en aan de andere zijde een bedrijfsgericht erf". Het bouwhistorisch onderzoek is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

De beoogde herbouwlocatie bevindt zich in een beekdalgebied met in de omgeving geen andere bebouwing, binnen de gemeente Losser. Een nadere toetsing van de herbouwlocatie aan het aanwezige omgevingstype en andere gebiedsfactoren vindt plaats in paragraaf 3.2 van deze Toelichting, bij de toetsing aan het provinciale beleid ('lagenbenadering').

Stedenbouwkundige setting oorspronkelijke versus nieuwe locatie

Geconstateerd kan worden dat de stedenbouwkundige setting van de oorspronkelijke situatie niet 1 op 1 overeenkomt met de beoogd nieuwe situatie. Door de demontage van de boerderij is de stedenbouwkundige setting verloren gegaan, wat een substantiële aantasting van de cultuurhistorische waarden met zich mee heeft gebracht. De identiteit van de plek bepaalt immers een belangrijk deel van de cultuurhistorische waarde. Daarom wordt in het bouwhistorisch onderzoek ook aanbevolen om voor een locatie te kiezen waarbij de ligging in het landschap overeenkomt met de oorspronkelijke locatie. Zoals hiervoor reeds beschreven wordt grotendeels voldaan aan de stedenbouwkundige aanbevelingen. Aansluitend heeft het Oversticht, na een verzoek daartoe, advies uitgebracht over de cultuurhistorische en landschappelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe locatie in vergelijking met de oorspronkelijke context. In dit advies wordt aangegeven dat vanuit zowel cultuurhistorisch als landschappelijk oogpunt er weinig aanknopingspunten zijn om juist op deze locatie een nieuw erf op te richten: op deze plek heeft immers nooit een erf gestaan. Erven bevonden en bevinden zich in dit maten- en flierenlandschap veelal aan de randen van het relatief open gebied, op de overgangen van hoog naar laag. Er wordt echter ook geconstateerd dat strak vasthouden aan de oorspronkelijke opzet van erve Beernink bij een nieuwe planontwikkeling - mede gezien het verleden - ertoe kan

leiden dat herbouw wellicht nooit plaats zal vinden. Er wordt daarom een groter (algemeen) belang toegekend aan de concrete herbouw op de voorgestelde locatie, dan aan het strak vasthouden aan de realisatie van een ontwikkeling op een locatie die exact overeenkomt met de oorspronkelijk locatie.

Goedkeuring RCE

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) was betrokken bij de keuze van deze locatie en heeft hieraan tijdens een locatiebezoek ook (mondeling) haar instemming getoond. Aansluitend is in overleg met de RCE overeengekomen dat boerderij Beernink na herbouw de rijksmonumentale status zal houden.

Er zijn geen andere concrete plannen ingediend die een betere optie vormen.

In 2010 is een prijsvraag uitgezet onder gegadigden. Er zijn destijds drie aanvragen ingediend op basis waarvan één gegadigde uiteindelijk een plan heeft ingediend voor herbouw van boerderij Beernink aan de Snoeijinksweg te Losser. Dit bleek uiteindelijk geen realiseerbare optie te zijn. In 2016 zijn met Stichting Edwina van Heek gesprekken gevoerd over de herbouw van boerderij Beernink op landgoed Singraven. Vertrekpunt hierbij was dat herbouw alleen kon plaatsvinden op een locatie waar zich vroeger een oud erf bevond. Dergelijke locaties waren binnen de gemeente Losser niet beschikbaar. In de periode na 2016 hebben zich geen andere plannen aangevend, die een betere optie zijn voor herbouw dan de nu voorliggende locatie.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Inrichtingsplan Erve Beernink

Herbouw van boerderij Beernink vindt plaats op een perceel van circa 3.150 m², aan de noordoostzijde van het plangebied. Herbouw van de monumentale boerderij is eveneens voorzien aan de noordoostzijde van de kavel. De boerderij zal met de nokrichting bijna loodrecht op de houtwal en evenwijdig aan de kavelgrens worden geplaatst. Aan de zuidzijde van de boerderij wordt een boomgaard aangelegd, omringd door grasland.

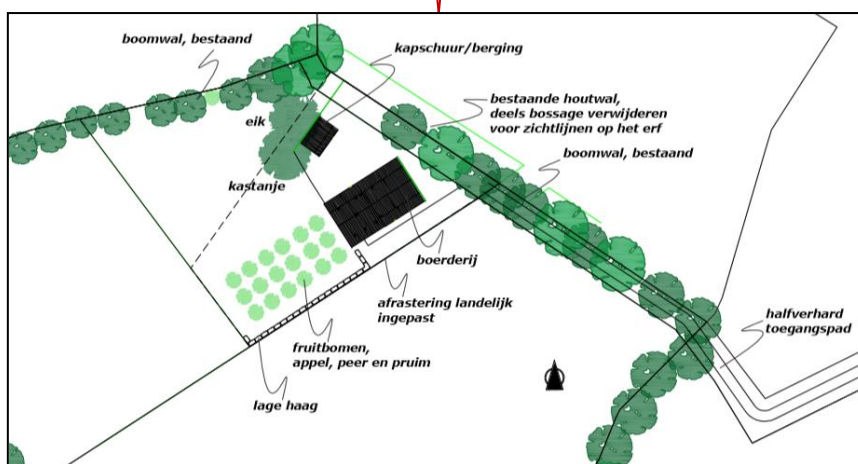
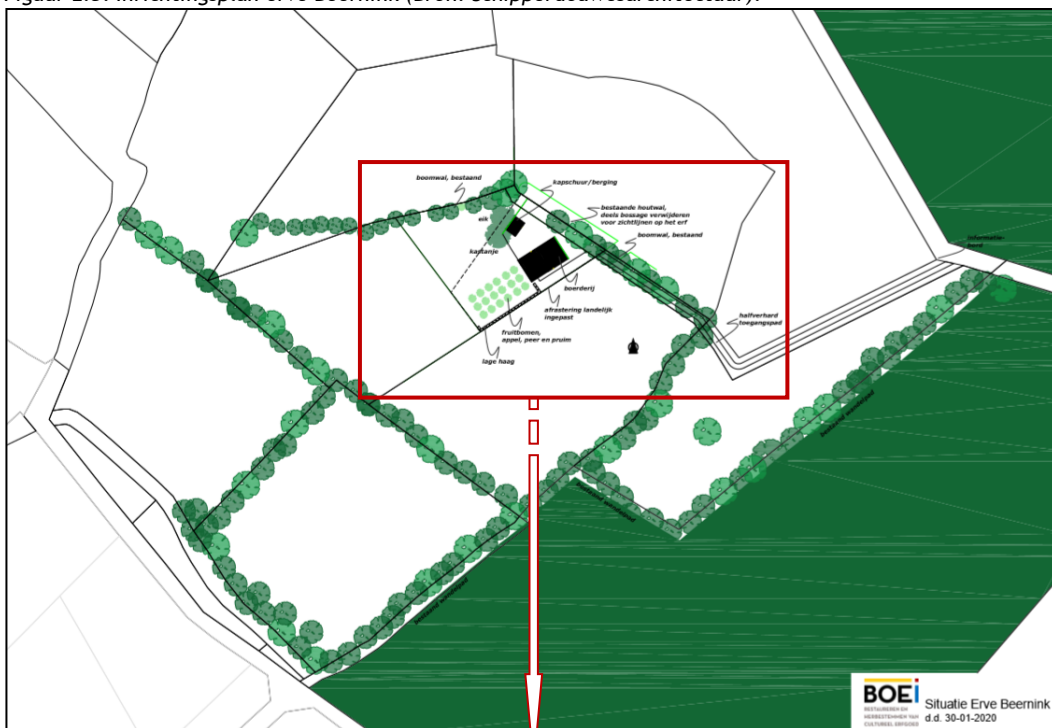
Het inrichtingsplan voor nieuw Erve Beernink voorziet tevens in de bouw van een kapschuur op het erf, waarvan de nokrichting loodrecht op de houtwal is geprojecteerd. Achter deze kapschuur komen bomen.

Naast de nieuwe bebouwing zal de erfinrichting grotendeels bestaan uit grasland en een boomgaard met fruitbomen.

De ondergroei in de houtwal aan de noordoostzijde van het perceel zal periodiek worden gesnoeid, zodat openingen door de houtwal ontstaan. Deze snoei betreft de opslag van onder andere Amerikaanse vogelkers. Door de houtwal op deze wijze open te houden ontstaan zichtlijnen en daarmee een belevingswaarde van de monumentale boerderij voor passanten.

Het inrichtingsplan is tot stand gekomen in overleg met Het Oversticht en het uit deze samenspraak resulterende ervenconsulentadvies. Het betreffende advies komt nader aan de orde in hoofdstuk 3 van deze Toelichting, bij de toetsing aan het provinciale beleidskader. Het inrichtingsplan is gevisualiseerd in figuur 2.3.

Figuur 2.3: Inrichtingsplan erve Beernink (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



2.3.2 Boerderij Beernink

Boerderij Beernink zal worden herbouwd tot woonboerderij met inbegrip van de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals (in dit geval) een pedicurepraktijk.

Herbouw vindt plaats vanuit het vertrekpunt dat de boerderij Beernink in 1970 is aangewezen als rijksmonument. Om een dreigende sloop en daarmee het verlies van één van de meest waardevolle (vakwerk)boerderijen van Twente te voorkomen, is in 2009 deze 17^e eeuwse boerderij op verantwoorde wijze gedemonteerd en opgeslagen. Dit alles om in een later stadium de boerderij elders weer op te bouwen met behoud van zoveel mogelijk authentiek materiaal.

Het voorafgaand aan de demontage uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek toont onder meer aan dat de bouwmassa van de boerderij karakteristiek is voor dit boerderijtype. De hoofdstructuur met aan de bedrijfszijde ruimten voor de bedrijfsactiviteiten en bij het woongedeelte het daarbij behorende karakter is intact gebleven, hetgeen een hoge stedenbouwkundige waarde met zich meebrengt. De voorgevel van de boerderij wordt gekwalificeerd als traditioneel vormgeven en karakteristiek voor de periode waarin zij tot stand is gekomen. De gevels van het bedrijfs gedeelte worden gezien als voorbeeld van een functioneel vormgegeven vakwerkboerderij van hoge architectuurhistorische waarde.

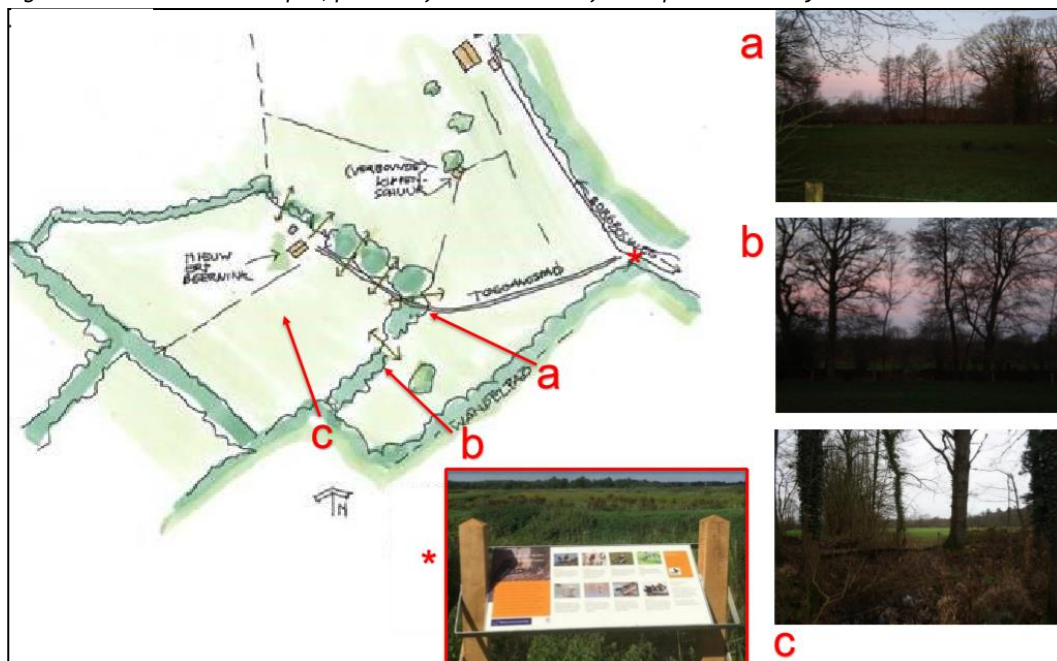
Herbouw van boerderij Beernink zal plaatsvinden met inachtnaam van de aanbevelingen voor het behoud van de cultuurhistorische waarden, met inbegrip van de bijbehorende materialen, zoals benoemd in het bouwhistorisch onderzoek. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Om de cultuurhistorische waarde van boerderij Beernink voor een ieder inzichtelijk te maken zal een informatiebord worden geplaatst aan bij de Borgbosweg, aan het begin van het toegangspad naar de boerderij. Op dit informatiebord zullen de verschillende onderwerpen worden uitgelicht, zoals bijvoorbeeld:

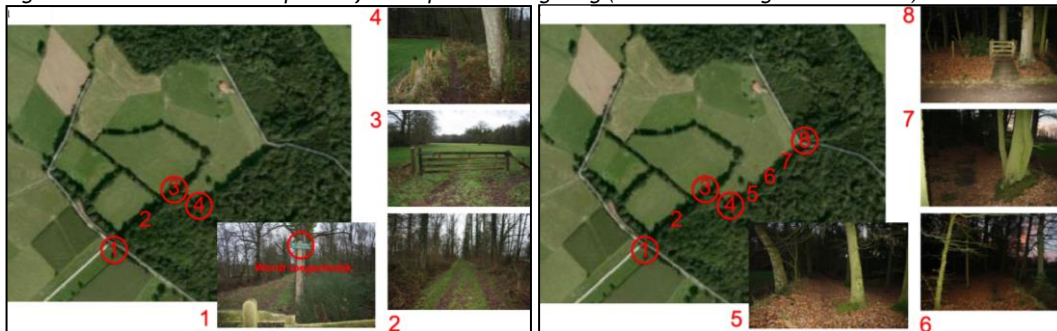
- De historie van erve Beernink.
- De historie van de locatie.
- De restauratie van erve Beernink.
- Beschrijving van het Rijksmonument.

Tevens zal een bestaand (momenteel niet toegankelijk) wandelpad, dat vlak langs de locatie van Erve Beernink loopt, worden opengesteld voor publiek. Een overzicht van het tracé van het wandelpad, de positie van het informatiebord en impressies van de omgeving (zichtlijnen richting Erve Beernink) is weergegeven in de figuren 2.4 en 2.5.

Figuur 2.4: Overzicht wandelpad, positie informatiebord en foto-impressies zichtlijnen Erve Beernink.



Figuur 2.5: Overzicht wandelpad en foto-impressies omgeving (uitzicht richting Erve Beernink).



Het schetsontwerp van de herbouwde boerderij Beernink is weergegeven in figuur 2.6, gevolgd door plattegronden van het beoogde gebruik in figuur 2.7.

Figuur 2.6: Zijaanzichten en dwarsdoorsneden boerderij Beernink (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Figuur 2.7: Plattegronden beoogd gebruik boerderij Beernink (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Ten aanzien van de dimensionering van boerderij Beernink gelden de volgende gegevens:

- Bebouwd oppervlak: circa 330 m².
- Nokhoogte: circa 10 m.
- Goothoogte zuidgevel: circa 2,68 - 1,67 m. Goothoogte 2,68 m is de goothoogte ter plaatse van de westgevel;
- Goothoogte noordgevel: circa 1,43 m.

De nieuw te bouwen kapschuur op Erve Beernink omvat een bebouwd oppervlak van circa 63 m². Nok- en goothoogte van deze schuur zijn respectievelijk circa 6 m en 4 m.

Het toekomstig gebruik van boerderij Beernink zal gasloos zijn.

2.3.3 Verkeer en parkeren

Om de parkeerbehoefte van voorliggend initiatief te bepalen wordt uitgegaan van de parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. De CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) geeft aan dat een vrijstaande (koop)woning in het buitengebied dient te kunnen beschikken over minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Indien een beroep aan huis wordt uitgevoerd geldt in het geval van een pedicurepraktijk (in de CROW-brochure te vertalen naar 'Fysiotherapiepraktijk') een aanvullende parkeervraag van minimaal 1,7 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen. In totaal kan de parkeerbehoefte worden gesteld op minimaal 3,7 (afgerond 4) en maximaal 5 parkeerplaatsen.

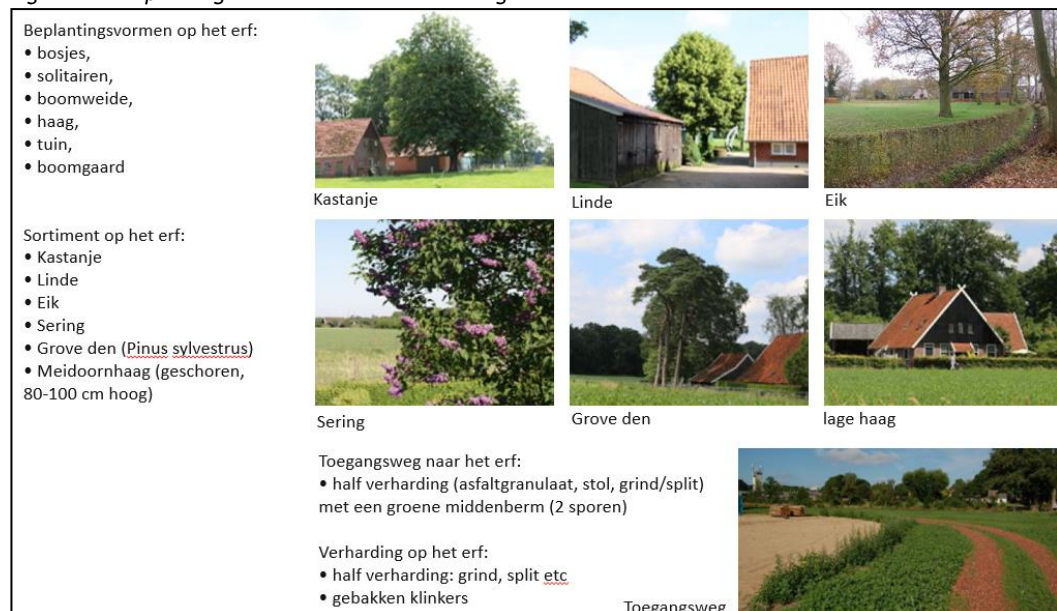
Op Erve Beernink wordt de voor parkeren benodigde ruimte inpartij gerealiseerd in de kapschuur (2 parkeerplaatsen) en op maaiveld, waarbij de auto's zoveel mogelijk aan het zicht zullen worden onttrokken middels een hierop afgestemde groenstructuur. Het inrichtingsplan van Erve Beernink voorziet in voldoende ruimte voor het parkeren van auto's.

Aansluitend op de parkeerbehoefte zijn in de VNG-publicatie ook kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie, die een beoogde ontwikkeling teweeg kan brengen. De CROW-publicatie 381 koppelt een vrijstaande (koop)woning in het buitengebied aan een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Indien een beroep aan huis wordt uitgevoerd geldt in het geval van een pedicurepraktijk een aanvullende verkeersgeneratie van minimaal 16,1 en maximaal 20,7 verkeersbewegingen per etmaal (per behandelkamer). Indien binnen het initiatief uitvoering wordt gegeven aan een pedicurepraktijk kan de totale verkeersgeneratie worden berekend op minimaal 23,9 (afgerond 24) en maximaal 29,3 (afgerond 30) verkeersbewegingen per etmaal. De wegenstructuur naar en van Erve Beernink is afdoende gedimensioneerd op dit aantal verkeersbewegingen.

2.3.4 Beplanting en materialisatie verharding

Erve Beernink zal worden ontsloten via een halfverhard toegangspad ('karrespoor'), dat het erf via het aangrenzende weiland verbindt met de Borgbosweg. De toegepaste materialisatie bij de (half)verharding van zowel het erf als de toegangsweg tot het erf is opgenomen in figuur 2.8. Aansluitend geeft figuur 2.8 nader inzicht in de beplantingsvormen en (inheemse) soorten, zoals die op nieuw Erve Beernink zullen worden toegepast.

Figuur 2.8: Beplanting en materialisatie verharding Erve Beernink.



3 BELEIDSKADER

3.1 Het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in 2012 haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tot de essenties van dit beleid kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral richt op de nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid wordt geboden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan.

Opgaven van nationaal belang in de MIRT¹-regio Oost-Nederland (Overijssel en Gelderland) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen.
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken en de IJsselvechtdelta voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw.
- Het tot stand brengen en beschermen van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), inclusief de Natura2000 gebieden.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het beleid voor de Nationale Landschappen, waaronder Nationaal Landschap Noordoost Twente, vormt geen onderdeel meer van het rijksbeleid. De verantwoordelijkheden voor dit landschap zijn met de inwerkingtreding van de SVIR overgedragen aan de provincie Overijssel.

Met ingang van 1 januari 2014 zijn de provincies eveneens verantwoordelijk geworden voor het natuurbeleid. Vanaf deze datum moet op provinciaal niveau met name het Natuurnetwerk Nederland worden herijkt gaan conform hiertoe ontwikkeld beleid.

Toetsing Erve Beernink

Toetsing van realisatie Erve Beernink, met daarbinnen de herbouw van de monumentale boerderij, aan het Rijksbeleid betreft met name de ligging van het plangebied ten opzichte van het Nationaal Landschap Noordoost Twente en het NNN, inclusief de Natura2000-gebieden. Aangezien beide gebiedstypen inmiddels onder het regime van de provincie Overijssel vallen, wordt voor deze toetsing verwezen naar paragraaf 3.2 van deze Toelichting.

¹ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

Gezien de Rijksmonumentale status van boerderij Beernink kan worden gesteld dat ook het aspect 'Cultuurhistorie' een rol speelt binnen de toetsing aan het Rijksbeleid en de nationale belangen. Zoals reeds bij de motivatie van de locatiekeuze is vermeld kan ook hier worden gesteld dat herbouw van boerderij Beernink tot een cultuurhistorische versterking leidt van het buitengebied van de gemeente Lossler. Boerderij Beernink geldt als één van de oudste boerderijen van de streek en vertegenwoordigt dit monumentale bouwwerk een belangrijk stuk Twentse geschiedenis.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In lijn met de belangen uit de SVIR betreft het Barro onderwerpen ten aanzien van de hoofdinfrastructuur, elektriciteitsvoorziening, het NNN en de waterveiligheid. Zoals ook bij de toetsing aan de SVIR is aangegeven, is alleen de borging van het NNN hier van toepassing. Het Barro bevat daartoe de randvoorwaarden die het Rijk stelt aan de ruimtelijke bescherming van het NNN, nader te verwezenlijken door de provincies in hun ruimtelijke verordeningen.

Toetsing Erve Beernink

In het verlengde van de toetsing aan het ruimtelijk beleid, vastgelegd in de SVIR, kan worden gesteld dat de realisatie van Erve Beernink geen nationale belangen raakt, die via het Barro gewaarborgd dienen te worden.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is vanuit de SVIR in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de Ladder. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een motiveringsplicht

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de ABRvS uitgemaakt dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen, waaronder bedrijfswoningen, als een 'Ladderplichtige' stedelijke ontwikkeling dient te worden gezien.

Toetsing Erve Beernink

Gelet op het aantal te realiseren woningen (1) op Erve Beernink kan worden gesteld dat herbouw van boerderij Beernink niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden gedefinieerd. In voorliggend geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet aan de orde.

Aangezien Erve Beernink is voorzien buiten stedelijk gebied zal dit initiatief, los van het voorgaande en in lijn met het 'Ladder-beginsel', nader worden gemotiveerd. Deze motivatie is in voorliggende Toelichting gekoppeld aan het provinciale en gemeentelijke toetsingskader op dit punt.

Conclusie Rijksbeleid

Herbouw van de monumentale boerderij Beernink op nieuw Erve Beernink is in lijn met de ambities en doelstellingen van het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provincie Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben in april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 ‘Beken kleur’ en de hierop afgestemde Omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarin onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur worden beschouwd in samenhang met een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening een juridisch instrument, dat ervoor zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden. Het geeft onder meer regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

Op 26 september 2018 hebben Provinciale Staten van Overijssel een geactualiseerde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Het gaat om beleidswijzigingen die eerder zijn vastgesteld. Verder zijn omissies hersteld.

Kwaliteitsambities

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Voor het aspect *Duurzame kwaliteit* is de provinciale ambitie onder meer gericht op het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur. Bij *Ruimtelijke kwaliteit* dient elke ontwikkeling iets bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Tot slot zijn de provinciale ambities voor het aspect *Sociale kwaliteit* het koesteren van het Overijssels ‘noaberschap’ en het stimuleren van de culturele identiteit.

Toetsing Erve Beernink

Toetsing van realisatie Erve Beernink, met daarbinnen de herbouw van de monumentale boerderij, aan het provinciale beleid betreft met name de onderwerpen ‘Ruimtelijke kwaliteit’ en ‘Culturele identiteit’. Voor wat betreft het aspect culturele identiteit kan, in lijn met de toetsing aan het Rijksbeleid, worden gesteld dat herbouw van boerderij Beernink leidt tot een cultuurhistorische versterking van het buitengebied van de gemeente Losser. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit stelt de provincie dat zij deze kwaliteit wil realiseren door nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving te verbinden met de bestaande kwaliteiten van Overijssel. Dit betekent niet alleen het koesteren en beschermen van bestaande kwaliteiten, maar ook het versterken en vernieuwen van deze kwaliteiten door ze ontwikkelingsgericht in te zetten. Versterken en vernieuwen draagt zo bij aan de herkenbaarheid en onderscheidendheid van de plek.

Gezien de cultuurhistorische waarde van boerderij Beernink kan worden gesteld dat behoud door herbestemming van dit monumentale bouwwerk bijdraagt aan de provinciale doelstelling om ontwikkelingen en projecten vanuit een (hier: historisch) tijdsperspectief een toekomstgerichte functie te laten vervullen. Gekoppeld aan de aanwezige gebiedswaarden draagt het initiatief voor Erve Beernink bij aan het behoud en de versterking van (met name) de belevingswaarde in dit deel van de gemeente Losser.

De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de verordening, een beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Deze Catalogus beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. Naast de catalogus zet de provincie ook andere instrumenten in, waaronder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor het buitengebied van Overijssel. Nadere toetsing van Erve Beernink aan voornoemde kaders vindt plaats in paragraaf 3.2.2 van deze Toelichting.

Conclusie

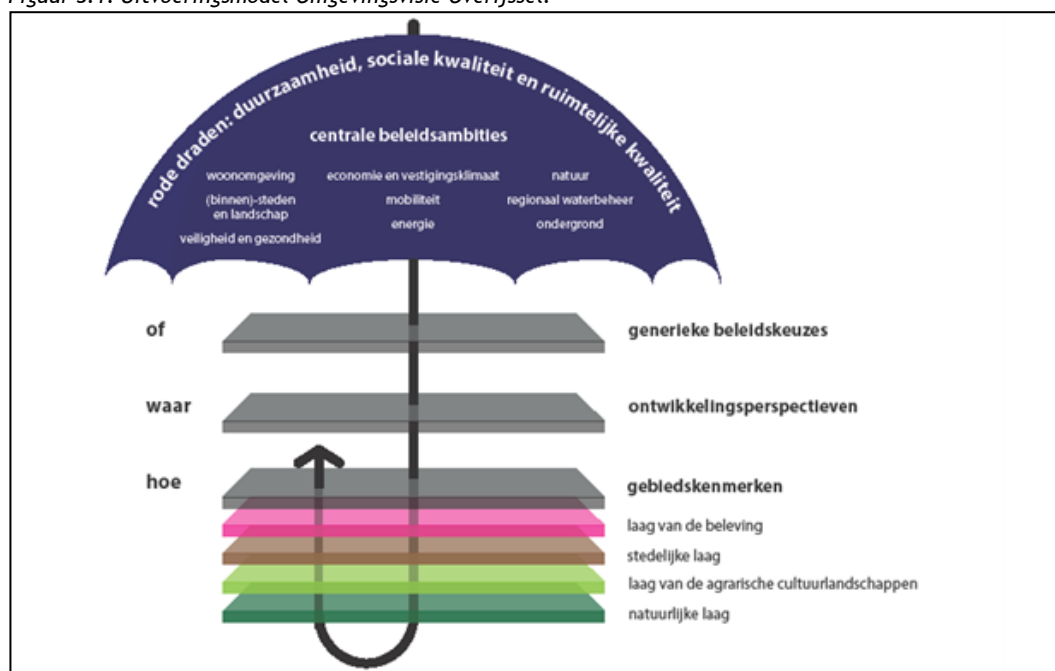
Realisatie van Erve Beernink, met daarbinnen de herbouw van de monumentale boerderij, is in overeenstemming met de kwaliteitsambities van de provincie Overijssel.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de bijdrage van een initiatief aan de provinciale ambities nader te kunnen toetsen hanteert de provincie het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. Hierin staan achtereenvolgens de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Aan de hand van deze drie stappen bepaalt de provincie of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. Om een en ander te kunnen toetsen is het uitvoeringsmodel opgebouwd uit de volgende drie niveaus:

- 1) Generieke beleidskeuzes: 'of'.
- 2) Ontwikkelingsperspectieven: 'waar'.
- 3) Gebiedskenmerken: 'hoe'.

Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Generieke beleidskeuzes (de 'of' vraag)

De vraag óf een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes. Het betreft hier algemene beleidskeuzes, die door Europa (bijvoorbeeld Natura2000-gebieden), het Rijk (Ladder voor duurzame verstedelijking) en de provincie (NNN, Nationaal Landschap Noordoost Twente) zijn genomen en waarmee gemeenten bij het opstellen van beleid rekening dienen te houden.

Toetsing Erve Beernink

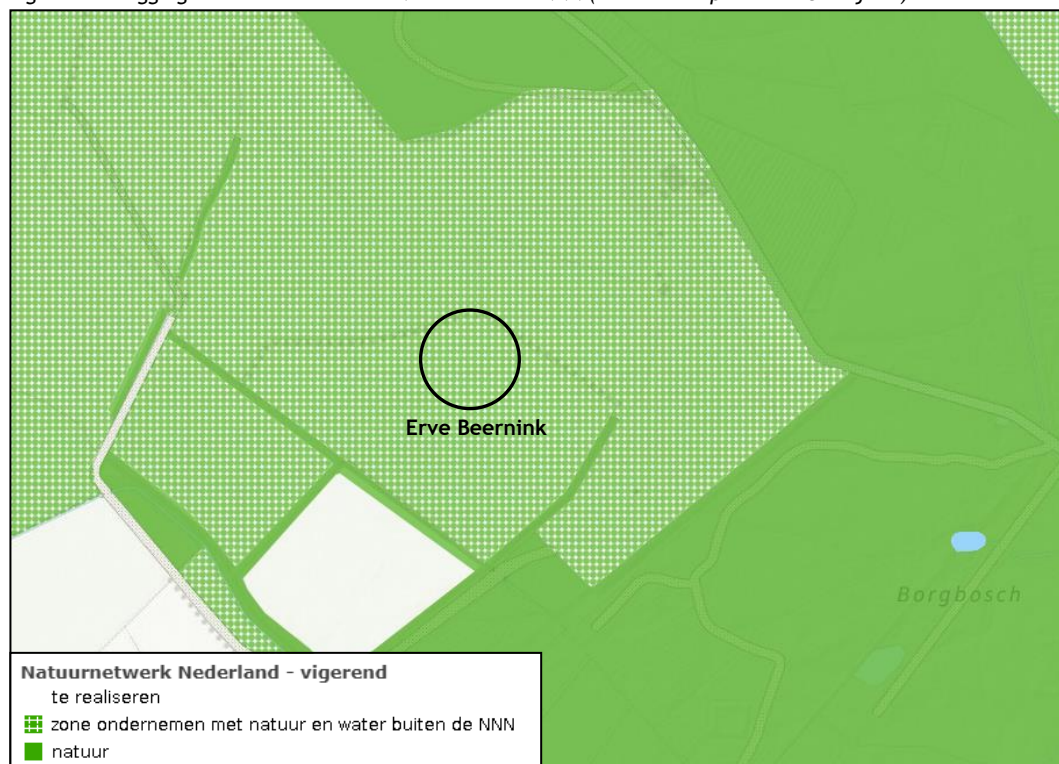
De vraag óf dit initiatief mogelijk is wordt primair beantwoord door het cultuurhistorisch belang, dat verbonden is aan de herbouw van boerderij Beernink. Aangezien de voorgestelde locatie nabij de Borgbosweg niet exact overeenkomt met de oorspronkelijke locatie, is het vervolgens zaak om nieuw Erve Beernink op deze 'second best' locatie zodanig in te richten, dat een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van zowel de locatie als de nabije omgeving ervan. Het nader inrichten van Erve Beernink en de landschappelijke inpassing van dit

nieuwe erf heeft daarbij plaatsgevonden in samenspraak met de ervenconsulent van Het Oversticht. De resultaten hiervan worden beschreven bij de ontwikkelingsperspectieven ('waar') en de gebiedskenmerken ('hoe').

Binnen de toetsing aan de generieke beleidskeuzes is vervolgens de ligging van het plangebied binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente van belang. Dit landschap geldt als een gebied met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Vanaf 2012 maakt het Nationaal Landschap Noordoost Twente deel uit van het provinciale beleid. Uitgangspunt van dit beleid is dat dit landschap zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, in samenhang met het behouden en/of versterken van de bijzondere kwaliteiten van het gebied. Deze brede basis van het provinciale beleid kan worden gezien als een goed vertrekpunt voor het nader inrichten en landschappelijk inpassen van nieuw Erve Beernink.

Ten aanzien van Natura2000 en het NNN toont figuur 3.2 aan dat de beoogde locatie voor Erve Beernink zich niet binnen deze natuurgebieden bevindt. Het nader motiveren van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, gezien de situering in het buitengebied, wordt impliciet meegenomen bij de toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Figuur 3.2: Ligging Erve Beernink t.o.v. Natura2000 en NNN (Bron: Atlas provincie Overijssel).



Conclusie

Realisatie van Erve Beernink, met daarbinnen de herbouw van de monumentale boerderij, is inpasbaar binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (de 'waar' vraag)

Bij de vraag 'waar' het initiatief het best past of ontwikkeld kan worden heeft de provincie ontwikkelingsperspectieven opgesteld, met daarbij een onderscheid tussen perspectieven voor de Groene en de Stedelijke Omgeving. Voor de realisatie van Erve Beernink gelden met name de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving. Het provinciale belang in de Groene Omgeving is vooral gericht op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het landschap,

het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers.

Ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving

De provincie ziet de Groene Omgeving, ofwel het grondgebied buiten de steden, dorpen en hoofdinfrastructuur, als een mozaïek van woon-, werk-, beleef- en natuurlandschappen, waar diverse beleidsambities goed samen gaan. Binnen de Groene Omgeving onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven:

- De zone Ondernemen met Natuur en Water.
- Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap.
- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

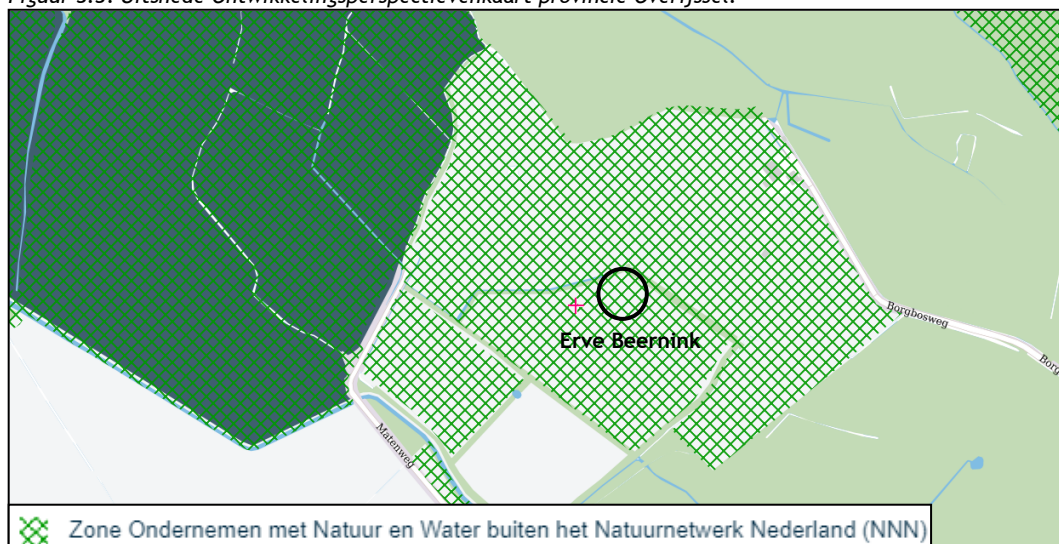
In de Omgevingsverordening zijn ontwikkelingen in de Groene Omgeving gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is door de provincie ingesteld als een ontwikkelingsgerichte aanpak, die erop gericht is om een balans te realiseren tussen ruimtelijk-economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. De provincie biedt daarmee ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving. De KGO is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen, waarbij de KGO het mogelijk maakt om maatwerk te leveren bij de vorming van ruimtelijke kwaliteit. De provincie benadert ontwikkelingen in de Groene Omgeving daarbij als volgt:

- Ruimte voor een sociaaleconomische ontwikkeling wordt geboden als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
- Aan de geboden ontwikkelruimte worden voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat daarbij altijd om een goede ruimtelijke inpassing.
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Toetsing Erve Beernink

Realisatie van Erve Beernink is voorzien op gronden, die op de Ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel zijn aangeduid als 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het NNN' (zie figuur 3.3). Binnen deze zone biedt de provincie mogelijkheden om natuur-, cultuurhistorische- en economische waarden met elkaar te combineren. Voor deze zone geldt dan ook het 'ja, mits'-beleid: *ja*, er is ruimte voor ontwikkelingen, *mits* deze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls gericht op landschap, natuur en water. Toetsing aan de Zone ONW kan worden gezien als het aanbrengen van een focus van de KGO, waarbij deze KGO ook kan worden ingezet voor het herstel van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen c.q. -erfgoed.

Figuur 3.3: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart provincie Overijssel.



Om te komen tot de beste invulling van het inrichtingsplan voor Erve Beernink hebben een architect en een landschapsarchitect een aantal schetsontwerpen opgesteld en voorgelegd aan de ervenconsulent van Het Oversticht. Tijdens een terreinbezoek op 1 oktober 2019 zijn deze concept-inrichtingsplannen vervolgens besproken. Gekoppeld aan het maatwerk, dat in het KGO-beleid centraal wordt gesteld, heeft Het Oversticht daarbij de volgende punten aan de orde aan de orde gesteld:

- Zichtbaarheid van de boerderij is een voorwaarde voor herbouw. De toeristisch-recreatieve waarde van het gebouw is immers (ook) groot en daarom zal enige zichtbaarheid moeten worden gewaarborgd.
- Behalve de toeristisch-recreatieve waarde heeft het monumentale gebouw ook een privéfunctie, dus is privacy gewenst.

Op grond van voornoemde punten is een aangepast erfvoorstel voorgelegd aan Het Oversticht en verscheen op 6 december 2019 het resulterende ervenconsulentadvies. Belangrijk aspect binnen dit advies betreft het zo goed mogelijk tot uiting te laten komen van de belevingswaarde van nieuw Erve Beernink voor met name bezoekers (recreanten en toeristen) van het gebied.

Het consulentenadvies geeft aan dat het nieuwe erf, zoals beoogd, op verschillende manieren bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De volgende punten maken een verantwoorde inpassing van Erve Beernink op deze locatie mogelijk:

- De plek ligt in de oksel van het - gedeeltelijk openbare - bosgebied, behorend tot Singraven (het Borgbos ligt ten zuiden van de locatie).
- Vanuit het erf is er een zichtrelatie met het erf aan de rand van het bos; de (voormalige, gerestaureerde) kippenschuur vormt een schakel tussen beide erven.

Het creëren en behouden van zichtlijnen, met behoud van voldoende privacy, kan op verschillende plekken in de huidige houtwal worden gerealiseerd. Ter plekke moet worden gekeken waar dit mogelijk is. Op voorhand moeten de grote eiken blijven staan, maar kan de ondergroei van Amerikaanse vogelkers worden verwijderd. Een en ander zal plaatsvinden volgens het voorstel dat hiertoe in het ervenconsulentadvies is opgenomen (zie figuur 3.4). Om de aldus beoogde zichtlijnen te realiseren en te waarborgen is in deze partiële herziening van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aansluitend en gericht op de borging van de belevingswaarde van Erve Beernink is realisatie van het (openbaar toegankelijke) wandelpad langs zij Erve Beernink eveneens als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Figuur 3.4: Voorstel inpassing Erve Beernink in context landschap (Bron: Het Oversticht, december 2019).



Op basis van het ervenconsulentadvies is het inrichtingsplan voor Erve Beernink en de landschappelijke inpassing ervan nader uitwerkt in het landschapsinrichtingsplan, zoals weergegeven in figuur 3.5.

Figuur 3.5: Landschapsinrichtingsplan Erve Beernink inclusief visualisatie wandelpad en zichtlijnen.



Conclusie

Realisatie van Erve Beernink is passend binnen de ontwikkelingsperspectieven van de provincie Overijssel.

Gebiedskenmerken (de 'hoe' vraag)

Bij de vraag 'hoe' het initiatief ingepast kan worden in het landschap spelen gebiedskenmerken een belangrijke rol. Hierbij gaat het om de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel heeft de provincie in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en die behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. Bij gebiedskenmerken maakt de provincie onderscheid in de volgende vier lagen:

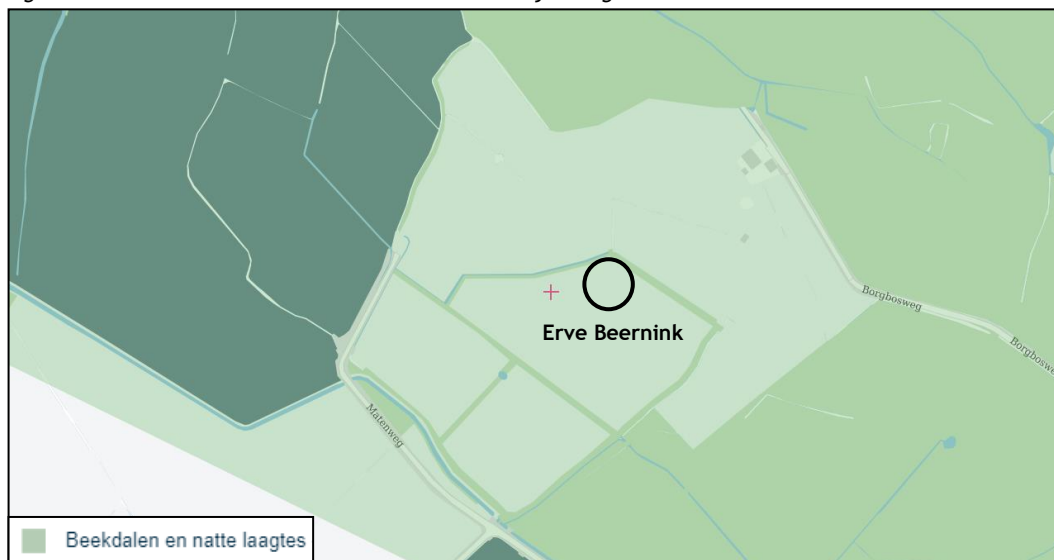
- De natuurlijke laag.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- De stedelijke laag.
- De laag van de beleving.

De 'Natuurlijke laag'

Bij de natuurlijke laag gaat het om het zodanig afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op deze laag, dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Om (nieuwe) gebiedsinrichtingen en -functies goed op elkaar te kunnen afstemmen hanteert de provincie onder meer als punt dat functies en inrichting worden afgestemd op de condities van de natuurlijke laag en het watersysteem. Tevens is het van belang om beplanting en inrichting af te stemmen op de natuurlijke vegetaties.

Het plangebied is op de provinciale gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' aangeduid als 'Beekdalen en natte laagtes'.

Figuur 3.6: Uitsnede Gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag'.



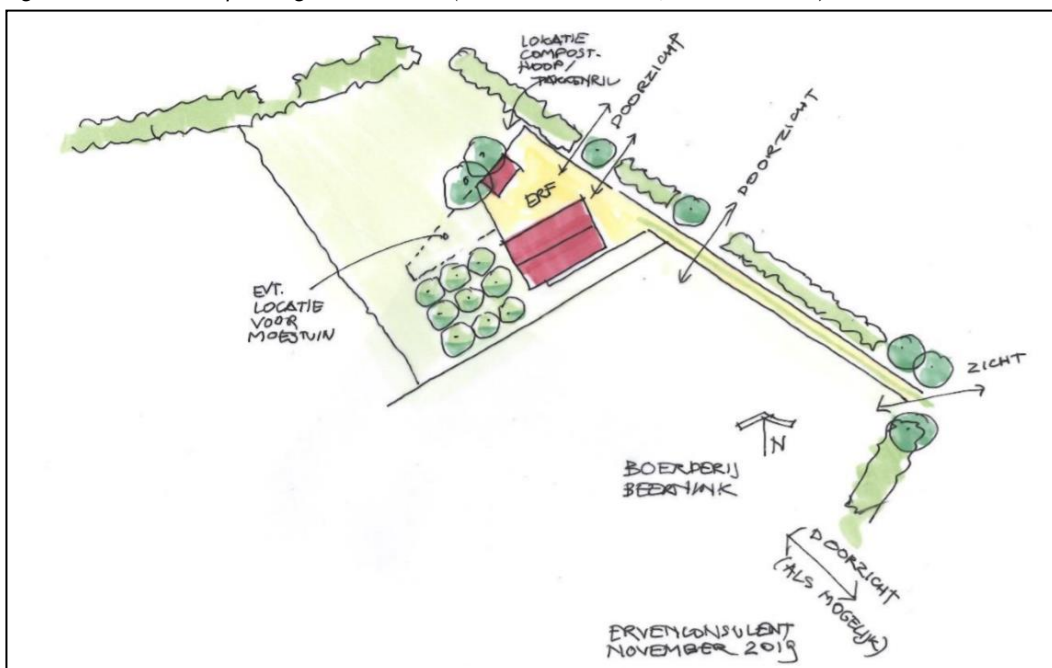
Voor het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' geldt als provinciale ambitie om de functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap meer betekenis te geven. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dienen deze bij te dragen aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het

vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

In het bouwhistorisch onderzoek, uitgevoerd voorafgaand aan demontage van de boerderij Beernink, is aangegeven dat het bij de keuze van de herbouwlocatie van wezenlijk belang is dat de karakteristiek ervan overeenkomt met die van de oude locatie. Kenmerkend voor de oude locatie is de ligging in een beekdal in een drassig gebied met in de omgeving geen andere bebouwing. In de nu voorliggende situatie is daar ook sprake van. Gesteld wordt dan ook dat de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag een passende basis vormen voor het realiseren van Erve Beernink in dit deel van het buitengebied van Losser.

Aanvullend voorziet het inrichtingsplan voor Erve Beernink in het aanbrengen van beplanting met inheemse, van nature hier voorkomende soorten. Een en ander is in lijn zijn met het ervenconsulentadvies van het Oversticht. Dit advies stelt onder meer voor om openingen in de houtwal te maken door onder andere de opslag van Amerikaanse vogelkers te verwijderen. Hierdoor krijgen soorten als sleedoorn en kamperfoelie de kans zich te ontwikkelen. Aanplant is waarschijnlijk niet nodig vanwege de aanwezigheid van inheemse struiken, maar de ontwikkeling moet goed gevolgd worden door gecontroleerde snoei van de ondergroei. Aansluitend zal de hoogstamboomgaard op het erf bestaan uit verschillende oude rassen, zoals bijvoorbeeld appel, peer, kers, pruim en mispel. Het voorstel hiertoe van de ervenconsulent is nader gevisualiseerd in figuur 3.7.

Figuur 3.7: Voorstel beplanting Erve Beernink (Bron: Het Oversticht, december 2019).



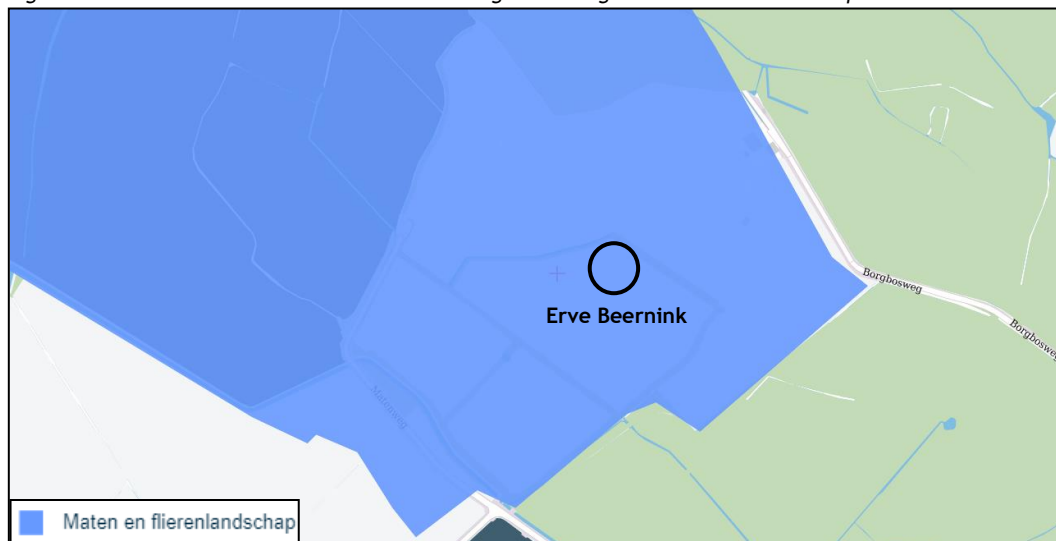
Gelet op de waterhuishouding wordt, conform de Watertoets van Waterschap Vechtstromen (zie paragraaf 4.3 deze Toelichting), op passende wijze rekenschap gehouden met de waterbelangen.

De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden hierbij als ruimtelijke kwaliteitsaspecten gewaardeerd.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid als ‘Maten en Flierenlandschap’.

Figuur 3.8: Uitsnede Gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’.



Het Maten en Flierenlandschap kan worden omschreven als laaggelegen kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw. Het gaat daarbij onder meer om open ruimten van de watergangen, de coulissen van houtstruwelen, de open kamers van weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij dit landschapstype, dan dragen deze bij aan onder meer het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

In een concept adviesmemo (29 juli 2019) constateert Het Oversticht dat de beoogde bouwlocatie tussen de Matenweg en de Borgbosweg rond 1900 tot in de jaren '50 van de vorige eeuw een kleinschalig en vochtig matenlandschap was, met wei- en hooilanden omgeven door houtwallen. In dit landschapstype lagen geen erven, deze bevonden zich op de randen van de akkers (vaak kampen). Geconstateerd wordt ook dat binnen een tijdsbestek van zo'n honderd jaar de verschillen in het landschap zijn vervaagd en de verkaveling in dit hele gebied inmiddels vergelijkbaar is geworden. Er is sprake van een functioneel, agrarisch gebied met grote percelen, weilanden en akkers met mais, geen erven en weinig wegen.

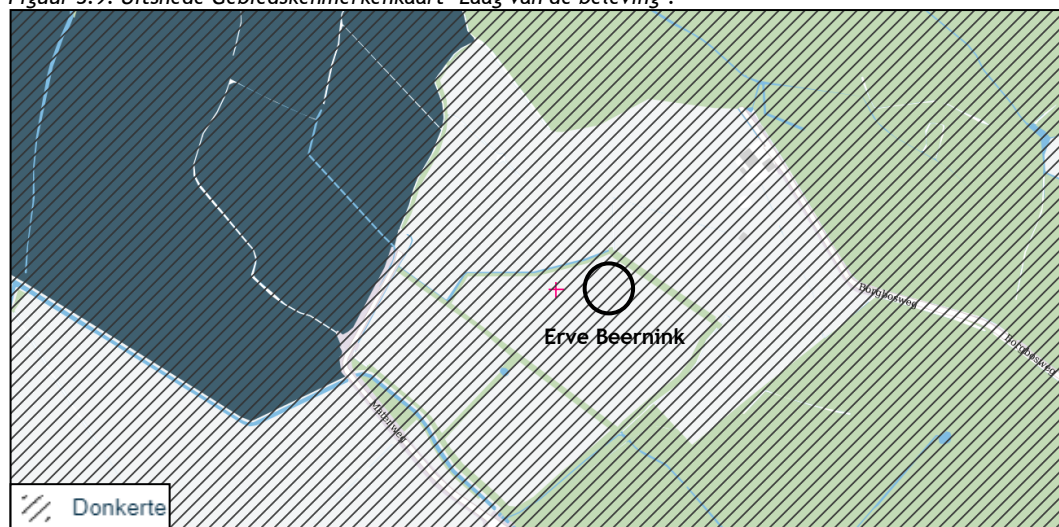
De beoogde locatie voor Erve Beernink kan worden beschouwd als onderdeel van het kleinschalig en vochtig matenlandschap, met daarbij de aanwezigheid van houtwallen, zoals dat hier in de vorige eeuw te zien was. Het inrichtingsplan en het daaraan verbonden ervenconsulentadvies van Het Oversticht bieden vervolgens voldoende basis c.q. borging voor de gewenste toegankelijkheid en beleefbaarheid van het erf.

De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit en van recreatieve gebruiksmogelijkheden, die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid als 'Donkerte'.

Figuur 3.9: Uitsnede Gebiedskenmerkenkaart 'Laag van de beleving'.



Donkerte wordt door de provincie beschouwd als een te koesteren kwaliteit. Ambitie daarbij is om de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, terreinen e.d. Getoetst aan de planvorming voor Erve Beernink geldt dat de verlichting op dit nieuwe erf gebaseerd is op terughoudendheid en geldt hier een algemeen steven naar eenheid en eenvoud.

In het kader van de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit kan aanvullend worden gesteld dat de (toeristische) belevingswaarde van de monumentale boerderij zal worden geoptimaliseerd door het creëren van openingen c.q. zichtlijnen door de bestaande houtwal tussen de boerderij en de Borgbosweg. Volledigheidshalve zal bij het begin van het toegangspad naar Erve Beernink een informatiebord worden geplaatst, waarop de cultuurhistorische waarde van boerderij Beernink nader uiteen wordt gezet.

De ‘Stedelijke laag’

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, (spoor)wegen en watergangen. Het gaat in deze laag vooral om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen.

De locatie voort nieuw Erve Beernink valt buiten de kaders van de stedelijke laag, waardoor verdere toetsing aan deze laag niet aan de orde is.

Conclusie provinciaal beleid

Realisatie van Erve Beernink is inpasbaar binnen het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Impliciet is hiermee tevens - en op positieve wijze - voldaan aan de motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeente Losser

Structuurvisie gemeente Losser

De ‘Structuurvisie Losser’, vastgesteld op 16 oktober 2018, is leidend voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende jaren. De visie geeft richting aan de wijze waarop ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. Onder meer wordt in deze visie bepaald wat de essentiële en gebiedspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen. Voor alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt een goede ruimtelijke inpassing. In de structuurvisie is daarbij opgenomen dat de provinciale omgevingsverordening het formele toetsingskader vormt voor initiatieven in het buitengebied. De gemeente zal het toetsingsschema en de bepalingen uit deze verordening toepassen bij het toetsen van initiatieven. Met name geldt dat bij planologische besluitvormingen, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, moet worden aangegeven hoe een bepaalde ontwikkeling aansluit op de vier-lagenbenadering.

Toetsing Erve Beernink

Realisatie van Erve Beernink, met daarbinnen de voorgenomen herbouw van de monumentale boerderij Beernink, kan worden beschouwd als een unieke ontwikkeling binnen de gemeente Losser waarvoor geen specifieke kaders zijn opgenomen in de Structuurvisie. Daarom is een afweging op maat gemaakt. Kort samengevat wordt voldaan aan belangrijke uitgangspunten, zoals een goede landschappelijke inpassing en de lagenbenadering uit de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De uitgangspunten van de Structuurvisie staan daarmee de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Toekomstvisie Duurzaam Losser 2040

In de toekomstvisie ‘Duurzaam Losser 2040’ stelt het gemeentebestuur van Losser dat zij, samen met de omliggende gemeenten in Noordoost Twente, wil werken aan de concrete doelstelling om in 2023 (minimaal) 20% energieneutraal te zijn.

Toetsing Erve Beernink

Het beoogd gasloos gebruik van boerderij Beernink draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Losser.

Regionale Woonvisie Twente en Woonafspraken Twente 2016-2020

Gemeenten en provincie hebben in 2014 de Regionale Woonvisie Twente vastgesteld met daarin de gezamenlijke ambities en een regionale visie op wonen. In 2015 hebben de provincie en de gemeenten, waaronder Losser, gezamenlijk een traject doorlopen, waarin de overeengekomen ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op vijf thema's:

1. Doelgroepen.
2. Wonen en zorg.
3. Stedelijke vernieuwing.
4. Bestaande voorraad.
5. Programmeren en zuinig ruimtegebruik.

De woonafspraken gelden voor de periode 01-01-2016 tot en met 31-12-2020. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2025. Hiermee is een basis gevormd voor een goede ruimtelijke ordening en het vinden van innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen.

Bestuursvereenkomst Woonafspraken 2016-2020: Regionaal Woonprogramma (RWP) Twente

De woonafspraken die de Twentse gemeenten met elkaar en met de provincie Overijssel hebben gemaakt, zijn vertaald naar een Regionale Woningbouwprogrammering (RWP). In het RWP maken de gemeenten de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Met het oog op de procedure voor regionale afstemming is in het RWP benoemd dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied regionaal afstemmen. Ten aanzien van de woningvraag en -aanbod in harde plancapaciteit komt het RWP tot de volgende gegevens (zie figuur 3.10).

Figuur 3.10: Woningvraag en -aanbod in de periode 2015-2025 per gemeente.

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plan- capaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plan- capaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Twente	12945	10605	1575	9030	3915	70%	3370	96%
Netwerkstad	7.295	6.660	1.475	5.185	2.110	71%	2.210	101%
Almelo	2.155	1.905	350	1.555	600	72%	830	111%
Borne	765	790	0	790	-25	103%	970	230%
Enschede	1.800	1.485	535	950	850	53%	75	57%
Hengelo	1.565	1.970	590	1.380	185	88%	315	108%
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%
Twente Noord	2555	1765	0	1765	790	69%	425	86%
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%
Tubbergen	495	270	0	270	225	55%	85	72%
Twenterand	775	675	0	675	100	87%	255	120%

Toetsing Erve Beernink

Op grond van de gepresenteerde cijfers kan worden gesteld dat de gemeente Losser voorziet in 92% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Hiermee is binnen de gemeente sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit is er dus ruimte voor initiatieven, zoals de realisatie van een woning op Erve Beernink.

Woonvisie Losser 2016 en verder

Op 11 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' vastgesteld. In deze toekomstvisie op wonen in Losser kiest de gemeente voor het (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Bij dit alles geeft de gemeente aan niet de illusie te hebben dat zij autonome ontwikkelingen, zoals ontgroening en vergrijzing, kan keren. In plaats daarvan is het zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderde samenstelling van de bevolking.

Gekoppeld aan de regionale woonvisie en in lijn met de Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020 hebben gemeenten en provincie afgesproken dat zij streven naar een balans op de woningmarkt door in bestemmingsplannen niet meer dan 100% van de behoefte op te nemen. In de gemeente Losser betekent dit maximaal 665 woningen in de periode 2015 tot 2025. Conform de woonvisie is er sprake van 579 woningen met een onherroepelijke realisatietitel, hetgeen betekent dat er nog ruimte is voor nieuwe initiatieven. Gekoppeld aan de vaststelling van de woonvisie heeft de Raad op 11 oktober 2016 tevens kennis genomen van het aan de woonvisie toegevoegde 'Magazijn 2015-2024', waarin de woningbouwplannen vermeld staan.

Toetsing Erve Beernink

De herbouw van boerderij Beernink is concreet opgenomen in bijlage 7 van de woonvisie, het zogenaamde 'Dynamisch Magazijn 2015-2025'. Het betreft hier een woningbouwprogrammering met een dynamisch karakter, omdat de lijst continu wordt aangepast aan actuele inzichten. Omdat de herbouw van boerderij Beernink in deze lijst is opgenomen, kan worden gesteld dat de toevoeging van 1 woning op Erve Beernink passend is binnen de woonvisie.

Conclusie gemeentelijk beleid

Realisatie van Erve Beernink is in overeenstemming met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid. Impliciet is hiermee tevens - en op positieve wijze - voldaan aan de motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het NNN.

Soortenbescherming

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Stikstofdepositie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb vormt de juridische basis voor vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Wnb wordt bepaald of (bedrijfs)activiteiten (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen, waarvoor het gebied is aangewezen, in beeld te worden gebracht. Derhalve dient bij toetsing van mogelijke effecten vanwege voorgenomen activiteiten, de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden gekwantificeerd te worden.

Woningbouwplannen, waaronder ook recreatiewoningen, kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000gebied. Behalve in de (tijdelijke) fase van realisatie kunnen woningen ook in de (permanente) gebruiksfase leiden tot een toename van de stikstofdepositie, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van gas als energievoorziening en door het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Op 1 juli 2015 verscheen het Programma Aanpak Stikstof (PAS), als zodanig vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) echter beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder (recreatie)woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat de 12 provincies nieuwe beleidsregels hebben vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf 11 oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het voormalige PAS nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen. Samengevat betekent dat (onder meer) dat initiatiefnemers, die aan kunnen tonen dat hun projecten per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat deze geen significante effecten op Natura 2000-gebieden hebben, weer vergund kunnen worden.

Toetsing Erve Beernink

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op meer dan 2 kilometer van een Natura2000-gebied (zie ook onder 'stikstofdepositie'). Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen het NNN (zie ook bij de toetsing aan het provinciale beleid). De provincie Overijssel hanteert geen externe werking bij het NNN, waardoor extra toetsing niet noodzakelijk geacht. Tevens zal de locatie landschappelijk worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving en de reeds aanwezige natuurwaarden. Gesteld kan worden dat realisatie van Erve Beernink geen significante impact heeft op voornoemde natuurgebieden.

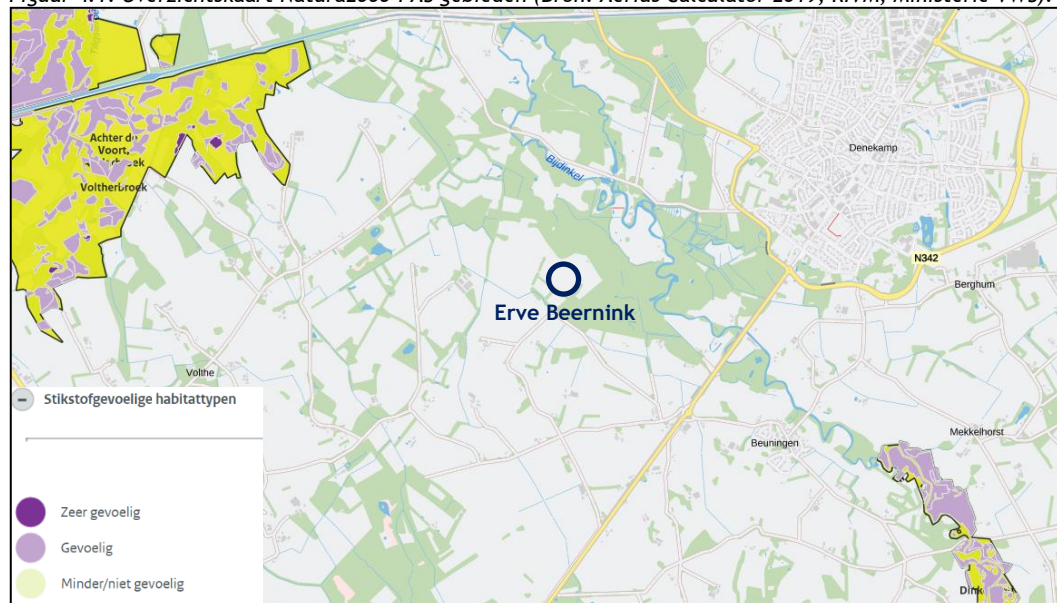
Soortenbescherming

Het perceel voor realisatie van Erve Beernink betreft momenteel agrarische cultuurgrond c.q. grasland. Gezien het agrarisch gebruik kan worden gesteld dat het perceel als een monocultuur van algemeen voorkomend gras kan worden gezien, waarbinnen geen beschermde soorten aanwezig zijn. Bij realisatie van Erve Beernink geldt op voorhand de ecologische zorgplicht, waarbij tevens rekenschap wordt gehouden (broed)seizoensgebonden aspecten.

Stikstofdepositie

Zoals gesteld maakt de beoogde locatie voor Erve Beernink geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op circa 2,2 kilometer ten westen van de locatie bevindt zich het Natura2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' en op circa 2,7 kilometer ten zuidoosten van de locatie ligt het Natura2000-gebied 'Dinkelland'. Beide Natura2000-gebieden omvatten stikstofgevoelige habitats (zie figuur 4.1). Het aspect stikstofdepositie wordt hiermee ruimtelijk relevant voor de voorgenomen wederopbouw van de monumentale boerderij.

Figuur 4.1: Overzichtskaart Natura2000-PAS gebieden (Bron: Aeries Calculator 2019, RIVM, Ministerie VWS).



Gelet op het vraagstuk van stikstofdepositie is het volgende van belang:

- In de huidige situatie betreft het plangebied een onbebouwd agrarisch perceel.
- In de beoogd toekomstige situatie bevindt zich binnen het plangebied een (herbouwde) monumentale boerderij, in gebruik als woning, met inbegrip van de bijbehorende erfinrichting met parkeervoorziening en toegangsweg c.q. -pad.

Als vertrekpunt voor de gebruiksfase van de monumentale woonboerderij geldt dat de energievoorziening gasloos wordt, waarmee structurele stikstofemissie en -depositie op voorhand zoveel als mogelijk wordt voorkomen. Stikstofemissie en -depositie ten gevolge van de verkeersbewegingen naar en van Erve Beernink kan op voorhand als beperkt worden gezien. Het betreft immers een enkelvoudige woning, gelegen op een afstand van meer dan 2 kilometer van de meest nabij gelegen Natura2000-gebieden. Een mogelijke impact van stikstofdepositie op deze Natura2000-gebieden zal eveneens beperkt zijn vanwege het gegeven dat de meest voorkomende windrichting in Nederland zuidwest georiënteerd is. De emissie van stikstof naar de lucht komt hiermee in hoofdzaak 'haaks' te staan op de lijn tussen Erve Beernink en deze Natura2000-gebieden.

In de fase van aanleg en realisatie zal er gedurende een relatief korte periode sprake zijn van de aanwezigheid van werkvoertuigen binnen het plangebied, naast de voertuigen voor het transport van materialen naar en van het plangebied. Gekoppeld aan het gegeven dat het hier gaat om herbouw van een monumentale boerderij vanuit bestaande, gevoelige materialen kan worden gesteld dat in deze fase voornamelijk klein c.q. licht materieel zal worden ingezet. Verhoudingsgewijs zal hiermee de stikstofemissie en -depositie zoveel als mogelijk kunnen worden beperkt.

Resumerend kan worden gesteld dat de voorgenomen inrichting van Erve Beernink, redenerend over de gehele tijdsspanne van realisatie- en gebruiksfase, naar verwachting niet leidt tot een toename van de stikstofemissie en -depositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' en 'Dinkelland'. Om een en ander getalsmatig te kunnen bevestigen is een AERIUS-berekening uitgevoerd met het rekenmodel AERIUS Calculator 2019.

- *AERIUS Calculator 2019*

In december 2019 verscheen de AERIUS berekening, uitgevoerd voor Erve Beernink. Deze berekening toont aan c.q. bevestigt de eerdere analyse dat het initiatief niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x in een Natura 2000-gebied, dat gevoelig is voor stikstof. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x plaats in Natura 2000-gebieden vanwege Erve Beernink. Het initiatief leidt derhalve niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebied. Resumerend vormt de Wnb geen belemmering voor de realisatie van Erve Beernink. De rapportage AERIUS Calculator 2019 is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

Toetsing Erve Beernink

In november 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het bepalen van de bodemkwaliteit binnen het plangebied en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en

grondwater te signaleren, welke consequenties kunnen hebben voor de voorgenomen realisatie van Erve Beernink met daarbinnen de herbouw van de monumentale boerderij Beernink. Het onderzoek heeft geresulteerd in de volgende bevindingen en conclusies:

- Chemisch-analytisch zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Chemisch analytisch is in het grondwater (peilbuis 1) een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. De concentratie vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

De volledige rapportage van het bodemonderzoek is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Na toetsing van voornoemd bodemonderzoek verscheen op 23 januari 2020 het advies van de Omgevingsdienst Twente (ODT). In dit advies stelt de ODT vast dat het onderzoek voldoende inzicht geeft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie. Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ziet de ODT dan ook geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en het verlenen van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, binnen deze locatie.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.3 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van de afvoer van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate de ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Om te waarborgen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de waterhuishouding wordt meegenomen in het proces van plan- en besluitvorming is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van deze toets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen.

Toetsing Erve Beernink

Ten behoeve van de realisatie van Erve Beernink is de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Met deze digitale watertoets is het Waterschap Vechtstromen op de hoogte gebracht van de planvorming. Relevante aspecten binnen de watertoets zijn onder meer de gewenste drooglegging van de bouwwerken (afstand vloerpeil tot de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)) en de toename van het verhard oppervlak.

Toename verhard oppervlak

De herbouw van boerderij Beernink omvat een bouwvlak van circa 330 m². Tevens zal een bijgebouw met een oppervlak van circa 63 m² op Erve Beernink worden gerealiseerd. De toename van het verhard oppervlak komt daarmee op circa 393 m² en blijft daarmee (ruim) onder de drempelwaarde van 1.500 m², zoals gesteld door het waterschap. Rondom de herbouwde boerderij zal, langs de gevels van het gebouw, een grindstrook worden aangelegd. Hierdoor zal het op natuurlijke wijze infiltreren van afstromend hemelwater worden gestimuleerd.

Aansluitend is binnen de planvorming sprake van het aanbrengen van halfverharding, onder meer in de vorm van een karrespoor, waarbij natuurlijke infiltratie ter plaatse afdoende gewaarborgd blijft. Het totale oppervlak van verharding, bebouwd oppervlak en halfverhard oppervlak, zal bij dit alles de drempelwaarde van het waterschap niet overschrijden.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van een woning (onderkant vloer begane grond), in dit geval herbouw van boerderij Beernink, adviseert het waterschap een ontwateringsdiepte van minimaal 80 cm ten opzichte van GHG. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte, waarbij gedacht kan worden aan afstanden van 30 á 50 cm tot GHG. Verder adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren, ter voorkoming van wateroverlast en schade in de woning. Als de gewenste drooglegging in de huidige situatie niet gehaald wordt, dan is het (plaatselijk) ophogen van (een deel van) het bouwvlak, voorafgaand aan de bouw van de beoogde woning een concrete optie.

De herbouw van boerderij Beernink vindt plaats zonder de aanleg van kelders. Het nader specificeren van het (her)bouwplan ten aanzien van maaiveldhoogten en GHG-waarden, een en ander conform de advieswaarden van het waterschap, zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag om Omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die - zichtbaar of niet zichtbaar - deel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

Toetsing Erve Beernink

De oudste vermelding van boerderij Beernink dateert uit 1319 en stamt de constructie van de huidige boerderij uit 1644 (bron: Bouwhistorisch onderzoek, BBA). Hiermee is voormalig boerderij Beernink één van de oudste boerderijen van de streek en vertegenwoordigt deze een belangrijk

stuk Twentse geschiedenis. Het bouwhistorisch onderzoek toont tevens aan dat er in de constructie aanwijzingen zijn dat deze gehele constructie in het verleden al eens is gedemonteerd en verplaatst. De herstellingen in de constructie, de sporen van de verwijderde tussenwand boven het tweede gebint, de verschillen in telmerken en de wijzigingen in de gebintplaat duiden hierop.

Gezien het grote cultuurhistorische belang, afgestemd op de regio Twente, is deze 17^e eeuwse vakwerkboerderij sinds 1970 beschermd als rijksmonument. Herbouw van boerderij Beernink op de beoogde locatie nabij de Borgbosweg betekent dan ook het behoud van een monumentaal gebouw van nationale betekenis en van grote cultuurhistorische waarde voor Twente.

Conclusie

Herbouw van boerderij Beernink betekent het behoud van een belangrijk stuk Twentse geschiedenis en vormt het een bijdrage aan de cultuurhistorische waarde op regionaal niveau.

Archeologische waarden

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In navolging van het Verdrag is het Nederlandse beleid inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed gericht op het zoveel mogelijk in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing Erve Beernink

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2013) is aan een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Binnen deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek aan de orde wanneer de planvorming betrekking heeft op een (te roeren) grondoppervlak groter of gelijk aan 2.000 m² en een diepte groter dan 0,3 m. Realisatie van Erve Beernink valt buiten deze kaders.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woonlocaties enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag "Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe)

bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Figuur 4.2: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’).

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype ‘rustige woonwijk’	Richtafstand tot omgevingstype ‘gemengd gebied’
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De situering van Erve Beernink in het buitengebied van Losser brengt met zich mee dat agrarische bedrijfsvoering een specifiek onderdeel wordt van dit omgevingsaspect. Gekoppeld aan mogelijke geurhinder vanwege agrarische bedrijven, meer specifiek veehouderijen, vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) daarbij het toetsingskader. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. In hoofdzaak dient ten opzichte van geurgevoelig objecten, zoals woningen, de volgende afstanden te worden aangehouden:

- ten minste 100 meter, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Toetsing Erve Beernink

Erve Beernink is gelegen een rustig buitengebied. Op basis van de VNG-brochure wordt een rustig buitengebied gelijk gesteld met een rustige woonwijk.

Op circa 75 meter ten noordoosten van Erve Beernink bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel, bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten. Gezien de aard van het perceel, agrarisch grasland, is hier sprake van de mogelijkheid tot het houden van vee. Op basis van de Wgv geldt voor het betreffende agrarische bedrijfsperceel een vaste afstand van 50 meter. Erve Beernink ligt op grotere afstand.

Overige (bedrijfs)activiteiten in het omringende buitengebied bevinden zich (eveneens) buiten de reikwijdte van Erve Beernink.

Conclusie

Het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen een toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Toetsing Erve Beernink

Op grond van de toetsing onder 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden gesteld dat industrielawaai hier niet aan de orde is. Als het gaat om wegverkeerslawaaï (spoorweglawaaï is hier niet van toepassing) stelt de Wgh dat alle wegen een geluidzone hebben, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze geluidzone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is bij planologische besluitvormingen. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In figuur 4.3 zijn de zonebreedten weergegeven.

Figuur 4.3: Geluidszones langs wegen.

Aantal rijstroken	Zonebreedten [m']	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
▪ 1 of 2	200	250
▪ 3 of 4	350	400
▪ 5 of meer	350	600

Erve Beernink is gelegen op een afstand van circa 175 meter ten opzichte van de Borgbosweg en circa 260 meter ten opzichte van de Matenweg. De Matenweg is daarmee in akoestisch opzicht van niet wezenlijk belang voor dit bestemmingsplan. Voor zowel de Matenweg als de Borgbosweg kan worden gesteld dat de verkeersintensiteiten op deze wegen (met name bestemmingsverkeer) niet zodanig zullen zijn, dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Zo mag er niet teveel fijn stof of stikstofdioxide in de lucht zitten. Teveel schadelijke stoffen zijn slecht voor de gezondheid. Daarnaast hebben schadelijke stoffen een negatief effect op het klimaat (broeikaseffect) en de natuur.

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen gestelde

omvanggrenzen is een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van ‘in betekenende mate’ vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Besluit ‘Gevoelige Bestemmingen’ (BGB)

Het BGB is vastgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn onder meer scholen en verzorgingstehuizen. Woningen zijn in dit opzicht geen gevoelige bestemmingen.

Toetsing Erve Beernink

Besluit ‘Niet In Betekenende Mate bijdrage’ (NIBM)

Realisatie van Erve Beernink, met daarbinnen de herbouw van de monumentale boerderij tot woning, kan als een NIBM-ontwikkeling worden gezien.

Besluit ‘Gevoelige Bestemmingen’ (BGB)

Realisatie van Erve Beernink, met daarbinnen de herbouw van de monumentale boerderij tot woning, kan als een BGB-ontwikkeling worden gezien.

Conclusie

Het aspect ‘Luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare (zoals woningen en scholen) en beperkt kwetsbare (zoals kantoren en hotels) bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Toetsing Erve Beernink

In de directe omgeving van beoogd Erve Beernink zijn geen risicobronnen gelegen binnen een zodanige afstand, dat daarmee een belemmering wordt gevormd voor deze planvorming (zie figuur 4.4). Op circa 2 kilometer ten noorden en ten zuiden van het plangebied bevinden zich leidingen voor gastransport, buiten de invloedssfeer van Erve Beernink.

Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl).



Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling² genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling

² De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

Toetsing Erve Beernink

Realisatie van Erve Beernink kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in voorliggende Toelichting.

Conclusie

Voorliggende Toelichting van de partiële herziening van het bestemmingsplan geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, van belang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling van de planvorming voor Erve Beernink. Conform geldende procedure zal deze Toelichting worden gekoppeld aan een Aanmeldingsnotitie.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

Wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblevende terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

Ten slotte zijn er in het plan 'Overige regels' opgenomen, waarin overige regels ten aanzien van het bestemmingsplan beschreven worden.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte,

bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

Verkeer - Onverhard

De ontsluiting van het plangebied zal uitkomen op een reeds bestaand karrenspoor. Dit deel van het plangebied heeft de bestemming 'verkeer - onverhard' toegewezen gekregen en is hoofdzakelijk bestemd voor onverharde en halfverharde wegen en paden.

Wonen

Het plangebied heeft overwegend de bestemming 'wonen' toegewezen gekregen met een bouwvlak voor de herbouw van de rijksmonumentale boerderij 'Beernink' uit de regio. Deze gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangewezen voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg. Als hoofdgebouw is enkel één woning binnen het bouwvlak toegestaan. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten eveneens binnen het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de in de planregels opgenomen beperkingen wat betreft situering en maatvoering. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen, er achter niet meer dan 2 m. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m.

Met een voorwaardelijke verplichting is de erfinrichting voor Erve Beernink juridisch vastgelegd.

Waarde - Archeologie 2

In dit geval is de geldende bestemming 'Waarde - Archeologie 2' conform het bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

Waarde - Natuur en landschap

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap' conform het bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2013 doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de besluitvorming over het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen plaatsvinden volgens een procedure conform de Wabo. Binnen deze procedure bestaat voor een ieder de mogelijkheid om inzage te hebben in en te reageren op het op dat moment voorliggende besluit.

Middels de procedurele vereisten uit de Wro en Wabo is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen gewaarborgd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Realisatie van Erve Beernink vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico en de kosten van planontwikkeling en -realisatie.

Eventuele planschade wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal hiertoe een overeenkomst met betrekking tot planschade aangaan met de gemeente Losser.