

Bestemmingsplan

# Buitengebied partiële herziening Mensmanweg 1 Beuningen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*“Bestemmingsplan Buitengebied  
partiële herziening Mensmanweg 1 Beuningen”*

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Mensmanweg 1 Beuningen  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.bp008vzp17ph03-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Mei 2020



**Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo**

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>14</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	14
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	17
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>19</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	20
4.3	REGIONAAL BELEID .....	27
4.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	27
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>34</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	34
5.2	BODEMKWALITEIT .....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	36
5.5	MILIEUZONERING .....	38
5.6	GEUR .....	40
5.7	ECOLOGIE .....	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	42
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>44</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	44
6.2	WATERPARAGRAAF .....	46
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>47</b>
7.1	INLEIDING .....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	49
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>51</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	51
9.2	INSPRAAK .....	51
9.3	ZIENSWIJZEN .....	51
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>52</b>
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN .....	53
BIJLAGE 2	STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	54

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Mensmanweg 1 te Beuningen. Op het perceel staat een rijksmonumentale vakwerkboerderij, welke al geruime tijd leegstaat.

Initiatiefnemer is voornemens om de monumentale boerderij te restaureren en weer in gebruik te nemen als woning. Met de hiervoor genoemde ontwikkeling worden de monumentale waarde van het pand behouden en hersteld. Met de nieuwe invulling is er sprake van een passende en toekomstbestendige vervolgfunctie. Tot slot wordt bij de boerderij een nieuwe kapschuur gerealiseerd en het geheel wordt op een adequate landschappelijke wijze ingepast.

Het gebruiken van de monumentale boerderij als burgerwoning is momenteel niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan omdat de benodigde planologische kaders daarvoor ontbreken.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de Mensmanweg en de Mekkelhorsterstraat, in het buitengebied van de gemeente Losser. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de plaats Beuningen en de directe omgeving weergegeven. Met de rode omlijning is de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Mensmanweg 1 Beuningen” bestaat uit de volgende stukken:

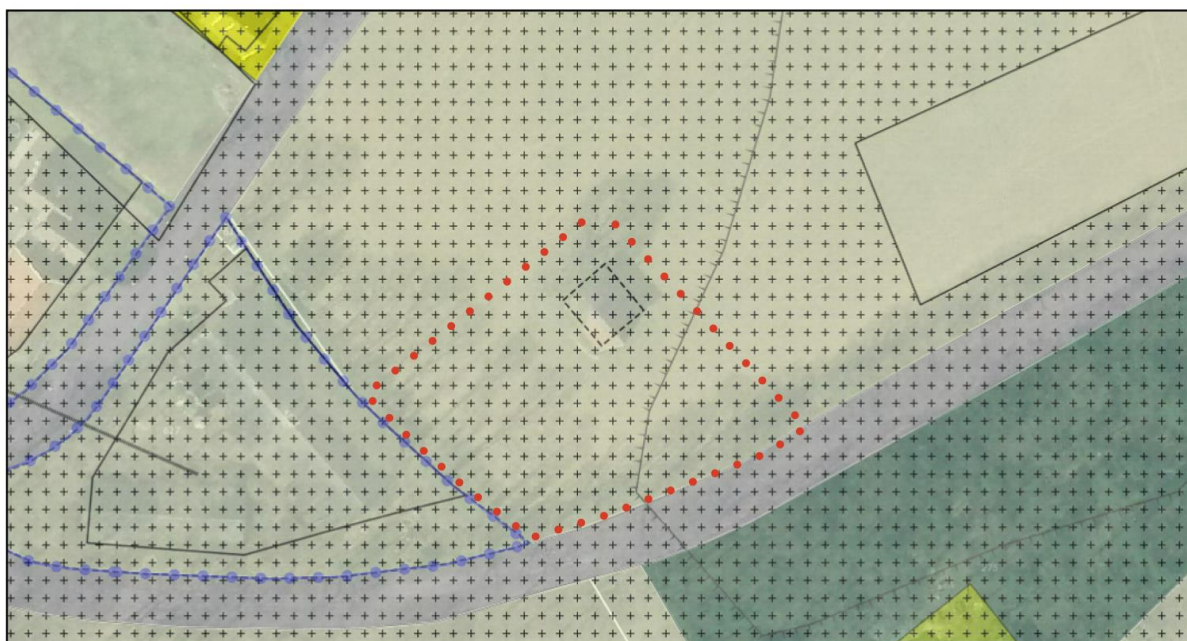
- verbeelding (tek.nr.: NL.IMRO.0168.bp008vzp17ph03-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidige planologische regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014), het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015), het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” (vastgesteld 20 juni 2017) en het bestemmingsplan “Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2017 (vastgesteld op 18 december 2018). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de ligging van het plangebied (rode omlijning).



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch – 2
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: other: essen
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische cultuurgrond met daaraan ondergeschikt het behoud en herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

Het plangebied kent daarnaast ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', op basis waarvan uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

Tenslotte is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' gelden de beschermende bepalingen van de Monumentenwet 1988 (tegenwoordig Erfgoedwet).

### 1.4.3 Strijdigheid

Het restaureren en in gebruik nemen van het rijksmonument als reguliere burgerwoning en het realiseren van een bijgebouw (kapschuur) is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De benodigde planologische kaders ontbreken om het bewonen van het rijksmonument en het realiseren van de kapschuur mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied omvat het perceel Mensmanweg 1 te Beuningen, in het buitengebied van de gemeente Losser. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit landschapselementen behorend bij het aanwezige oude hoevenlandschap, agrarische gronden en verspreid liggende woonerven.

Het plangebied betreft een agrarisch perceel waarop een vakwerkboerderij aanwezig is. Het betreft een vakwerkboerderij welke op 20 september 1972 is ingeschreven als rijksmonument (nr. 26286). Het gebouw staat in het veld tussen de Mensmanweg aan de zuidkant en de Mekkelhorsterstraat aan de noordkant. Ten zuidwesten van het gebouw staan stallen van het naastgelegen boerenbedrijf, van het veld gescheiden door een beplanting van bomen en struiken. Bij de boerderij zelf staat een grote kastanjeboom. Een put verwijst naar het oude erf. Een toegangsweg en bijgebouwen ontbreken. De boerderij is een overblijfsel van een erf wat hier tenminste tussen 1880 en 1950 is geweest. De huidige bewoning is dan ook helemaal komen te vervallen, zoals ook waar te nemen is op afbeeldingen 2.3,2.4 en 2.5.

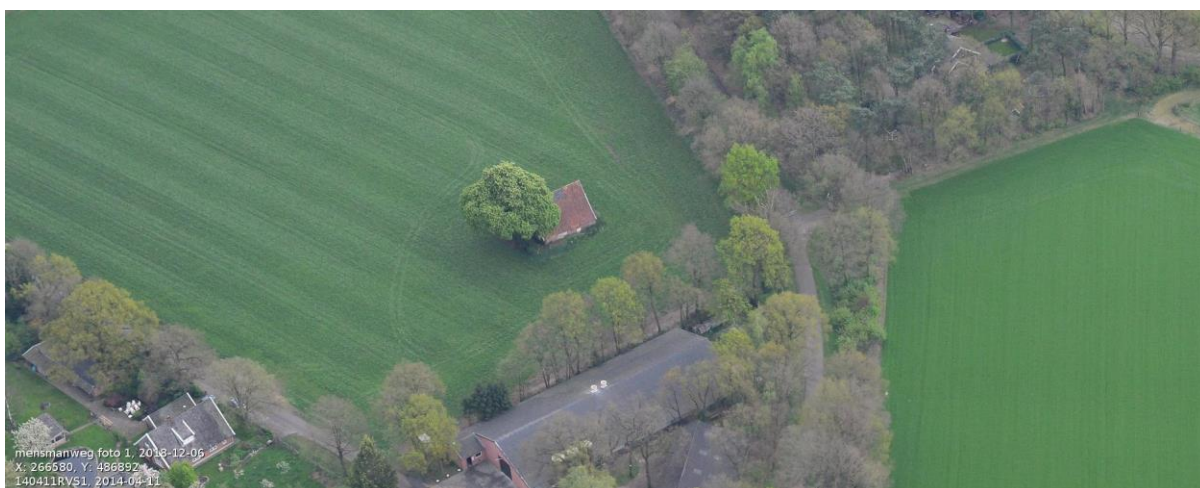
In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van het erf weergegeven. Afbeelding 2.2 omvat een luchtfoto met daarin de huidige situatie op het perceel. Afbeelding 2.6 tot en met 2.8 betreffen tekeningen van de bestaande gevels en afbeelding 2.9 tot 2.11 betreffen historische foto's van de vakwerkboerderij.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten van het erf (Bron: Het Overzicht)



Afbeelding 2.2 Bestaande situatie omgeving (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Zijaanzicht vanuit het oosten op het project gebied (bron: gemeente Losser)



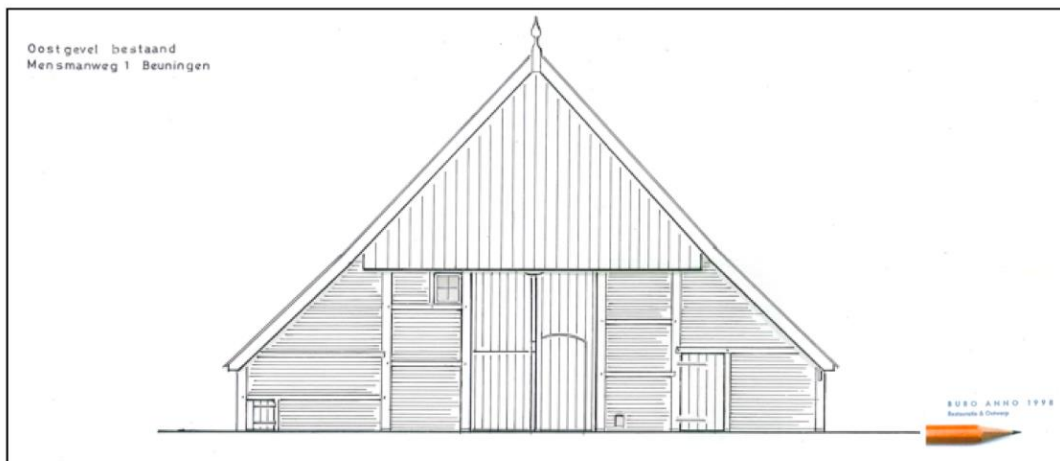
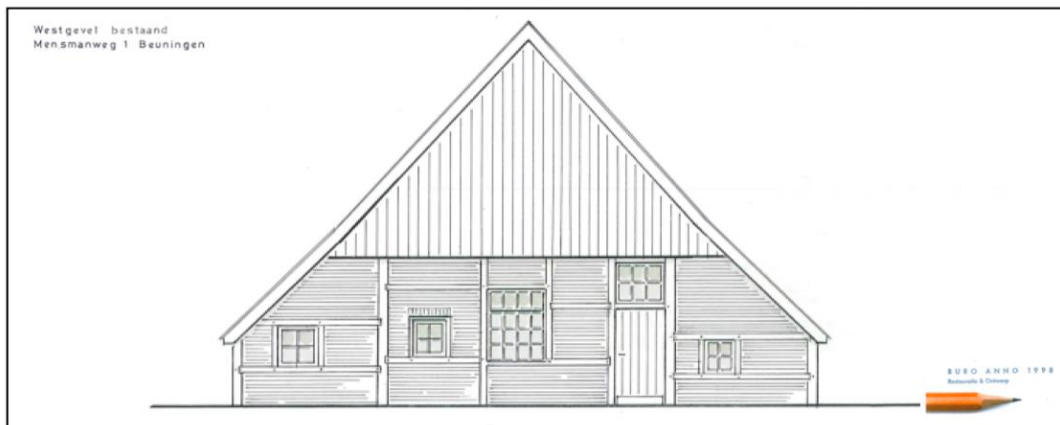
Afbeelding 2.4 Zijaanzicht vanuit het noorden op het projectgebied (bron: gemeente Losser)



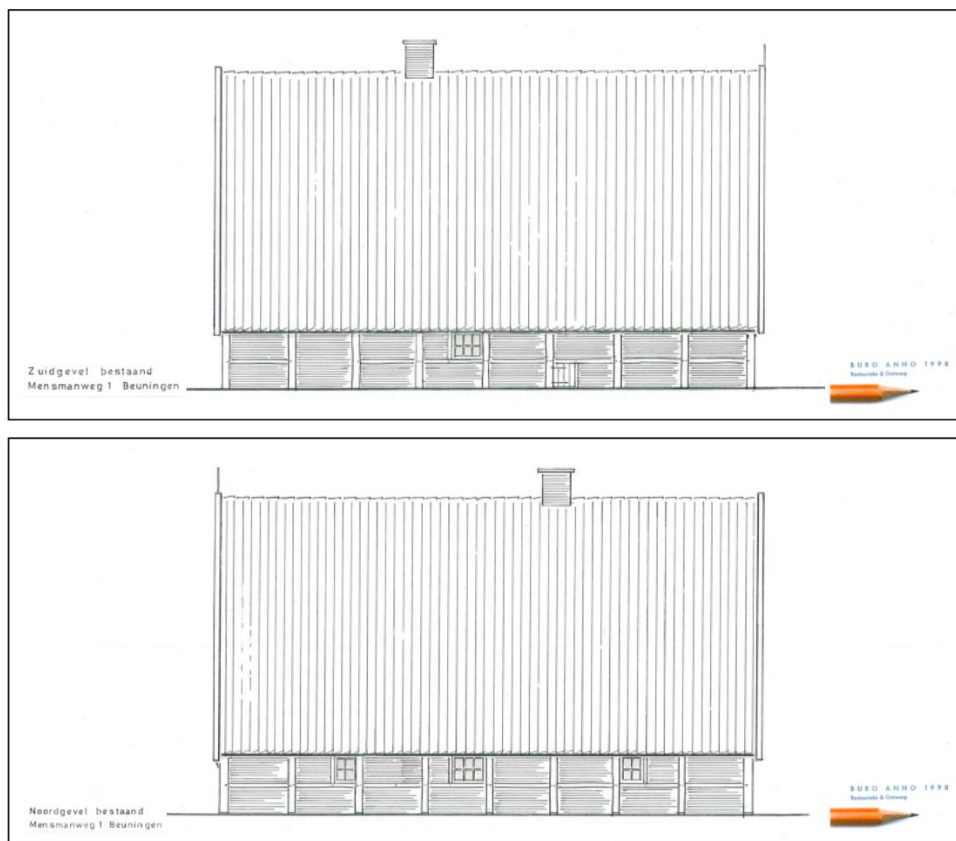
Afbeelding 2.5 Zijaanzicht vanuit het zuiden op het projectgebied (bron: gemeente Losser)



Afbeelding 2.6: Bestaande inrichting Rijksmonument Mensmanweg 1 te Beuningen (bron: Buro Anno1998)



Afbeelding 2.7: Oost- en Westzijde Rijksmonument Mensmanweg 1 te Beuningen (bron: Buro Anno1998)



Afbeelding 2.8: Noord- en Zuidzijde Rijksmonument Mensmanweg 1 te Beuningen (bron: Buro Anno1998)



Afbeelding 2.9 Historische foto met zicht op het plangebied. Links de betreffende boerderij (bron: gemeente Lossler).



Afbeelding 2.10 Historische foto voorzijde boerderij (bron: gemeente Losser)



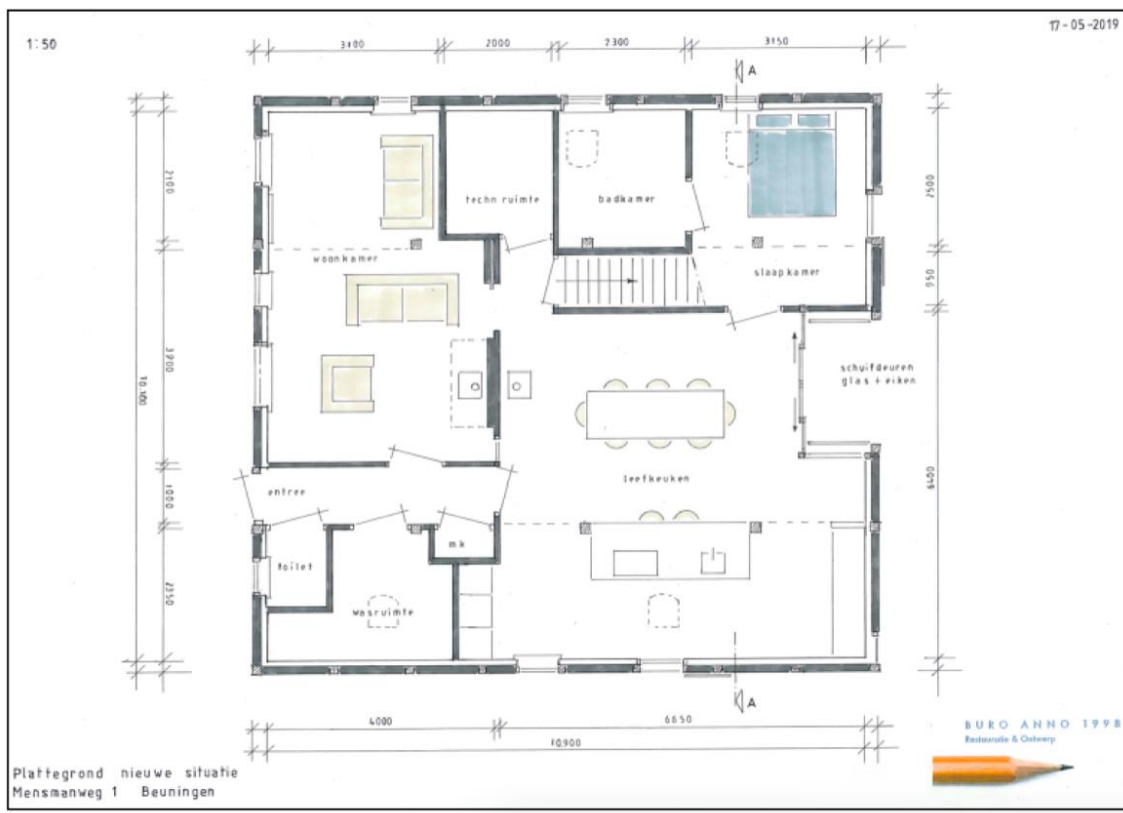
Afbeelding 2.11 Historische foto achterzijde boerderij (bron gemeente Losser)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals aangegeven in de aanleiding, wordt de rijksmonumentale vakwerkboerderij gerestaureerd en in gebruik genomen als woning. Om de boerderij weer bewoonbaar te maken en in te richten conform de huidige wooneisen en -wensen zijn door Buro Anno1998 tekeningen opgesteld.

Opgemerkt wordt dat de buitenzijde volledig intact zal blijven en wordt opgeknapt. Er vinden geen uitbreidingen van het hoofdgebouw plaats. In afbeelding 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 is de toekomstige inrichting van het rijksmonument van de binnen- en buitenzijde weergegeven.



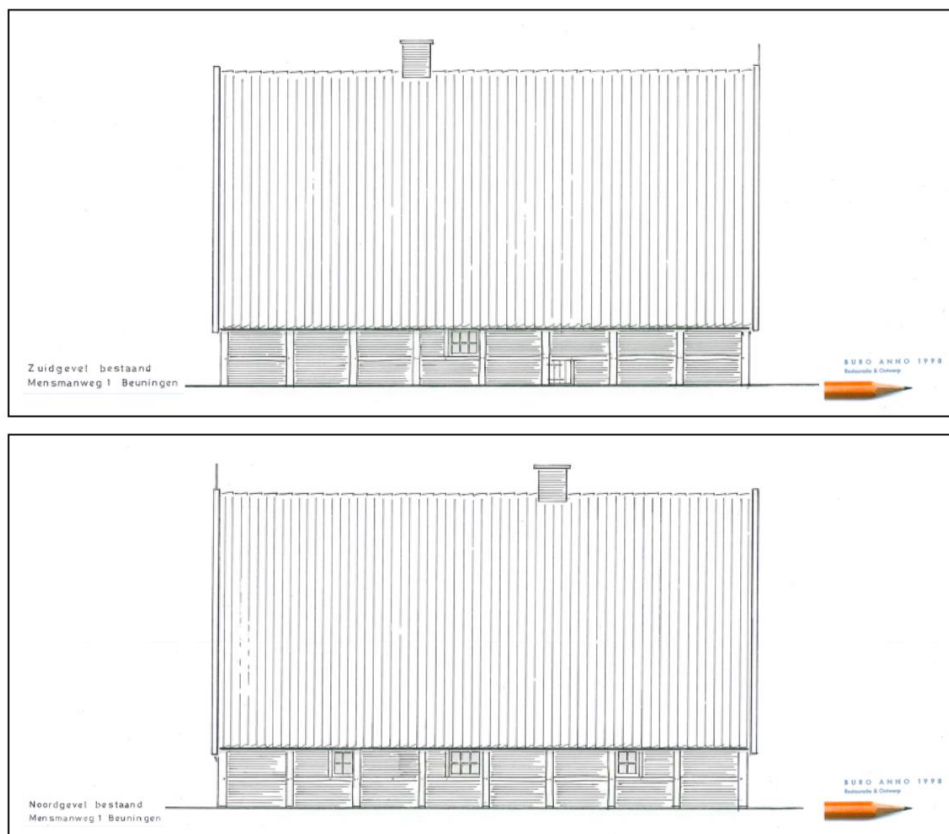
Afbeelding 3.1 Toekomstige inrichting rijksmonument Mensmanweg 1 (Bron: Buro Anno1998)



Afbeelding 3.2 Toekomstige inrichting bovenverdieping rijksmonument Mensmanweg 1 (Bron: Buro Anno1998)



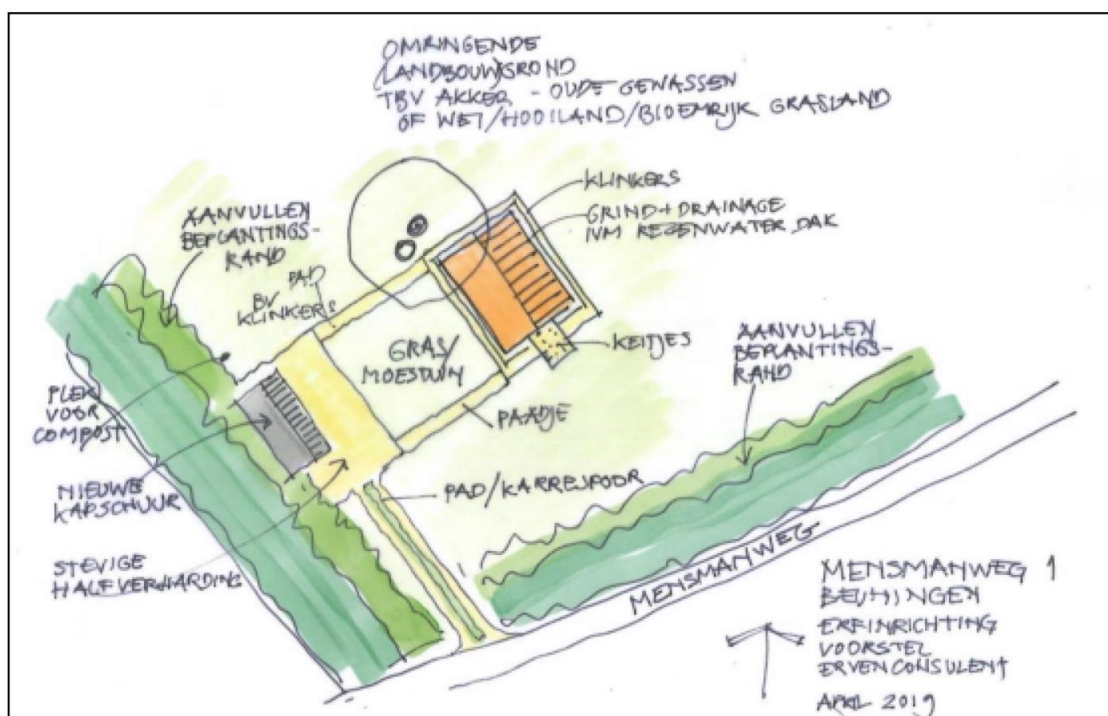
Afbeelding 3.3 Toekomstige west- en oostzijde van het rijksmonument Mensmanweg 1 (Bron: Buro Anno1998)



Afbeelding 3.4 Toekomstige zuid- en noordzijde van het rijksmonument Mensmanweg 1 (Bron: Buro Anno1998)

Bij de boerderij wordt een nieuwe kapschuur gebouwd dat dienst zal doen als bijgebouw bij de woning. Het perceel zal via een nieuw aan te leggen in- en uitrit worden ontsloten.

In afbeelding 3.5 is de voorgenomen inrichting van het perceel weergegeven. Voor het complete erfplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.5 Erfplan Mensmanweg 1 (Bron: Overzicht)



De erfinrichting dient passend zijn bij het bijzondere Rijksmonument. De erfinrichting dient zo eenvoudig mogelijk te worden ingericht passend bij het vakwerkboerderijtje. De toegang van het erf wordt aangelegd in de vorm van een karrespoor evenwijdig aan de beplante grens met de burens. Dit pad komt uit op een halfverharde erfruimte met een (houten) schuur/garage. Er is ruimte voor een moestuin of een grasveld naast de toekomstige woning. Rondom het gebouw – waaraan geen dakgoten komen - wordt een grindkoffer ten behoeve van de drainage aangelegd. Daarnaast, eventueel helemaal rondom, ligt een pad van klinkers. De grote paardenkastanje aan de noordzijde van het gebouw is waardevol en beeldbepalend en dient gehandhaafd te blijven.

Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is versterking van de randen aan de zuidwestzijde en langs de Mensmanweg (zuidoostzijde) nodig. De beplanting is hier erg schraal; veel is de afgelopen jaren verwijderd. Toevoeging van nieuwe bomen en struiken zal bijdragen bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit – de randen krijgen meer ‘body’- maar ook aan verhoging van de ecologische kwaliteit. De minimaal 5 meter brede randen zullen meer vogels, insecten en andere dieren aantrekken.

Bij eventuele afrasteringen bij voorkeur gebruik maken van gekloofde eikenhouten palen, bij doorgangen Twentse landhekken. Bij herstel van de put kan er (weer) een puthaal worden aangebracht.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren (december 2018)’ van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt ook aangesloten bij de CROW-publicatie. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkecijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkecijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Om de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie te berekenen wordt de volgende verstedelijkingsgraad en stedelijke zone als uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Losser) (Bron: CBS Statline 2019)
- Stedelijke zone: buitengebied

### 3.3.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggende plan wordt een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren (december 2018)’ geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Dorpen en buitengebied	2,4 p.p. waarvan 0.3 bezoekers

De parkeerbehoefte in het plangebied Mensmanweg 1 komt gelet op het bovengenoemd uit op afgerond 3 parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van het woonperceel is er voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen erf op te vangen. Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte eenvoudig op eigen terrein kan worden opgelost.

### 3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt toe met één woning. Qua verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Koop, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten is er sprake van een toename van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Gelet op het vorenstaande is van een onevenredig toename van de verkeersbewegingen geen sprake. De Mensmanweg en direct omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om de (zeer) beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te kunnen afhandelen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien sprake is van een toevoeging van één reguliere woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat

wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

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

##### 4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

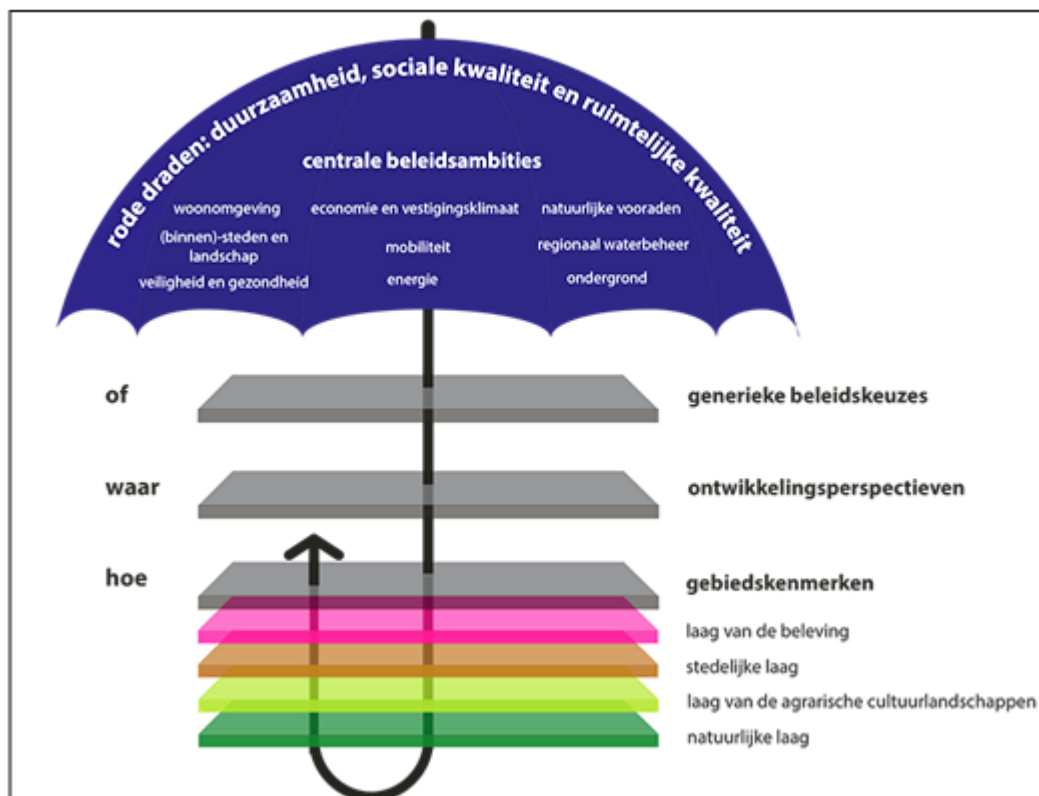
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.3.1, 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna worden de artikelen beschreven en getoetst.

##### Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

Voorliggend plan voorziet in het opnieuw bewoonbaar maken van het rijksmonument, het aanbrengen van erfverharding en het realiseren van een kapschuur. Er is in voorliggend geval sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving.

Het doel van het voornemen is om de rijksmonumentale boerderij in stand te houden, te restaureren en een passende vervolgfunctie te geven. Het herbenutten van het rijksmonument is een passende vervolgfunctie, waarbij sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor de passende vervolgfunctie dient wel erfverharding en een kapschuur te worden gerealiseerd op het perceel. Gelet op het vorenstaande wordt het initiatief in overeenstemming geacht met artikel 2.1.3.

#### Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1)

*In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken;*

#### Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

*Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1*

Op basis van bovenstaande artikelen dient naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tevens sprake te zijn van een extra investering in het kader van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

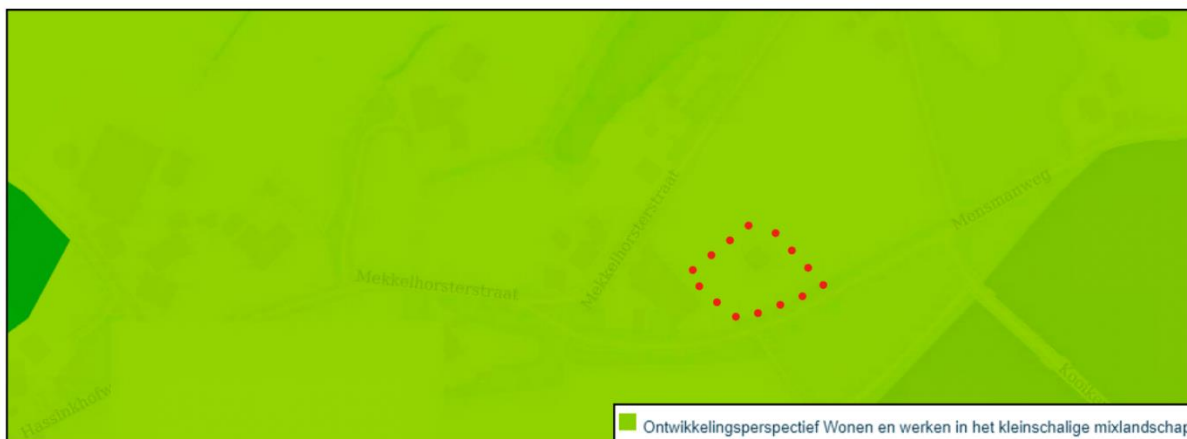
De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een adequate landschappelijke inpassing van het erf (zie ook paragraaf 3.1) conform de gebiedskenmerken.

De extra investering in het kader van KGO bestaat uit het restaureren van de rijksmonumentale boerderij.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en KGO in verhouding staan tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

#### *4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode omlijnning aangegeven.



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

#### “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'*

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan diverse functies, waaronder wonen. Het voornemen is hiermee vanuit functioneel oogpunt passend binnen het perspectief. Ook vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt is het opnieuw bewoonbaar maken van de vervallen rijksmonumentale boerderij aanvaardbaar en zelfs wenselijk teneinde een passende en toekomstbestendige vervolgfunctie aan het gebouw te geven.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen sprake is van het belemmeren van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.

#### 1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.





Afbeelding 4.3 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

### “Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

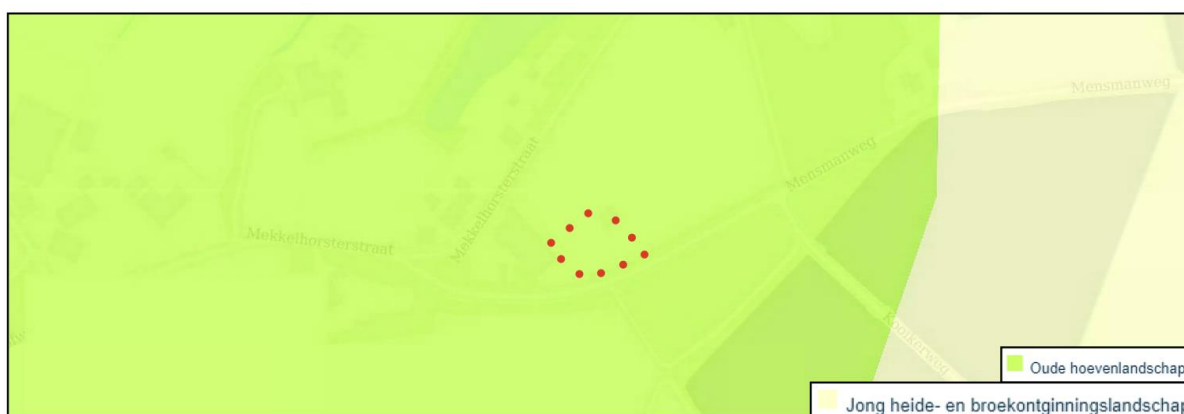
### Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De hoogteverschillen is ter plaatse van het plangebied waarneembaar. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is hiermee rekening gehouden. De natuurlijke kenmerken binnen het plangebied worden dan ook gerespecteerd. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

## 2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

### “Oude hoevelandschap”

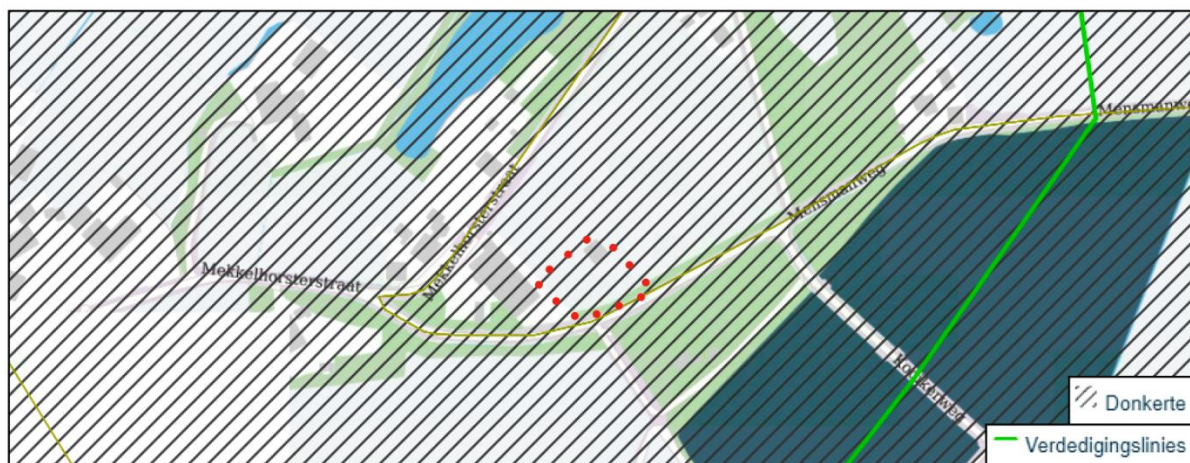
Het oude hoevelandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevelandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevelandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het erf wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Dit wordt onder meer gerealiseerd door het versterken van de randen aan de zuidwestzijde en langs de Mensmanweg (zuidoostzijde) met streekeigen beplanting. In paragraaf 3.1 zijn deze maatregelen weergegeven en nader toegelicht. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

### 3. De “Laag van beleving”

De laag van beleving is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘laag van beleving’ aangeduid met ‘donkerte’. Dit is in afbeelding 4.5 weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Laag van beleving”*

Onnodig gebruik van kunstlicht zal zoveel mogelijk worden vermeden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “laag van beleving”.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De Regionale Woonprogrammering (RWP) Twente legt vast wat de woonafspraken zijn in Twente. Het betreft een actualisatie waarin marktinzichten over woningvraag en aanbod zijn meegenomen. De RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de Ladder

##### *4.3.1.2 Woningvraag gemeente Losser*

Uit het RWP Twente blijkt dat in de gemeente Losser de harde plancapaciteit ruimte biedt aan 515 woningen. Met plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsplichten voorziet Losser in 65% tot 75% van de woningvraag voor de komende 10 jaar (2017 – 2026). Hierdoor is ruimte aanwezig in het programma voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren kunnen voordoen.

##### *4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonprogrammering Twente*

Voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de functiewijziging van een leegstaand vakwerkboerderijtje naar wonen. Het gaat om slechts één grondgebonden woning. Het realiseren van een woning is passend binnen de beschikbare woningbouwcontingenten voor Losser.

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

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

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

#### **4.4.1 Structuurvisie Losser**

##### *4.4.1.1 Algemeen*

De gemeente Losser heeft op 16 oktober 2018 haar nieuwe structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid en beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie geeft richting aan de wijze waarop ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële en

gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

De gemeente Losser en andere overheden hebben al diverse beleidstukken opgesteld die sturing geven aan de ontwikkelingen binnen de gemeente. In deze structuurvisie worden geen nieuwe wegen ingeslagen; de visie is in hoofdlijnen een voortzetting van het bestaande gemeentelijke en provinciale beleid. Op onderdelen is het bestaande beleid geactualiseerd, het betreft onder meer de op regionaal niveau gemaakte afspraken ten aanzien van woon- en werklocaties en het geactualiseerde provinciale beleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening). Ten aanzien van opgaven en knelpunten waarvoor nog geen keuzes zijn gemaakt, zijn nieuwe oplossingen gezocht.

De visie heeft betrekking op de gehele gemeente: de kernen en het buitengebied. Omdat de opgaven en het beleid in de kernen en het buitengebied sterk van elkaar verschillen, worden ze in afzonderlijke delen behandeld zonder de samenhang uit het oog te verliezen.

Voor het voorliggend bestemmingsplan is het visiedeel Buitengebied van belang.

#### *4.4.1.2 Visie op het agrarisch landschap*

In deze gebieden staat de agrarische sector centraal. Het jonge ontginningenlandschap waaruit dit gebied hoofdzakelijk bestaat, leent zich goed voor een verdere schaalvergroting van de activiteiten. Vanuit het reconstructieplan is hier al eerder ingezet op schaalvergroting.

Het doel is om hier in de toekomst voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven te kunnen bieden, zodat hier een duurzame en rendabele agrarische sector blijft bestaan.

Op die locaties waar de agrarische activiteiten worden beëindigd, kunnen zich eventueel andere vormen van bedrijvigheid ontwikkelen. Het gebied leent zich voor allerlei vormen van dienstverlening en bedrijvigheid. Niet-agrarische bedrijvigheid is hier goed denkbaar, al heeft bedrijvigheid die gerelateerd is aan de agrarische sector, de voorkeur.

Voor de huidige bewoners zal dit gebied, ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat behouden. De vestiging van nieuwe woningen is hier minder gewenst, in verband met de eventuele belemmering van agrarische activiteiten en ontwikkelingen.

Ontwikkelingen die bijdragen aan een efficiënte agrarische bedrijfsvoering, mits stedenbouwkundig en architectonisch van voldoende kwaliteit en voorzien van een goede landschappelijke inpassing, worden ondersteund. Ontwikkelingen die een nadelig effect op de landbouw kunnen hebben (recreatie, wonen, etc.), wordt beperkingen opgelegd.

#### *4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Losser*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vervallen monumentale boerderij gerestaureerd en ingericht voor permanente bewoning en daarmee wordt een toekomst bestendige functie gegeven aan het rijksmonument. Hiermee vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats in het plangebied, ruimtelijke opnieuw inpassen van het historische erf, wat ten goede komt in het buitengebied. Om liggende agrarische bedrijven worden daarnaast niet belemmert in hun bedrijfsvoering wat zal blijken uit hoofdstuk 5.

### **4.4.2 Kadernota Buitengebied Losser**

#### *4.4.2.1 Algemeen*

De gemeente Losser heeft in het kader van bestemmingsplan Buitengebied op 15 december 2009 de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. De kadernota geeft, vanuit een analyse van het verleden en een beschrijving van het heden, een doorkijk naar de toekomst. De kadernota geeft een antwoord op de vraag welke kant het opgaat met de landbouwsector, de recreatiesector, het wonen, de natuur en de bedrijvigheid. De Kadernota bevat, kort samengevat, het beleid voor het buitengebied. De hoofddoelstelling voor het buitengebied van de gemeente Losser is: 'Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in

geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt’.

Alle voor de beoordeling van het voorliggende plan relevante beleidsthema's zijn in de kadernota opgenomen, te weten:

- Visie op de landbouw;
- Visie op de recreatie
- Visie op natuur;
- Visie op landschap;
- Visie op wonen.

In dit geval zijn uitsluitend de visies op het gebied van landschap en wonen van belang. Hierna wordt op deze aspecten nader ingegaan.

#### *4.4.2.2 Visie op landschap*

De belangrijkste doelstelling met betrekking tot de landschap is het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Aan de gemeente de vraag dit nader te concretiseren. Dit wordt op verschillende manieren gerealiseerd, waarbij afstemming wordt gezocht op het bestaande landschap. Elk landschapstype in het buitengebied van Losser heeft immers eigen kenmerken en de realisatie van nieuwe landschapselementen dient hierop te worden aangepast.

#### *4.4.2.3 Visie op wonen*

Wonen (behalve bedrijfswoningen behorend bij het agrarische bedrijf) en niet-agrarische bedrijvigheid zijn nieuwe functies in het landelijk gebied die in opkomst zijn. Deze beide functies worden beschouwd als ondergeschikte functies. Nieuwvestiging van deze functies op nieuwe locaties is in principe dan ook niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden tot vestiging op vrijkomende locaties (Rood voor Rood) of ter opvulling van open plekken in linten waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Hierbij kan met name worden gedacht aan zogenaamde ‘werklandschappen’, gebieden en/of plekken waar economische impulsen kunnen bijdragen aan het (opnieuw) bereiken van een eigen identiteit.

#### *4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser*

Het weer bewoonbaar maken van het Rijksmonument maakt het mogelijk om het vakwerkboerderijtje weer een duurzame en toekomstig bestendige functie te geven. Daarnaast is het vakwerkboerderijtje een karakteristiek element in het buitengebied van de gemeente Losser. Door het restaureren en het realiseren van passende erfinrichting worden de monumentale waarden behouden de ruimtelijke kwaliteit van het erf aanzienlijk verbeterd. Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet (onevenredig) belemmerd door deze ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt dit nader toegelicht. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de visie/ uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied Losser.

### **4.4.3 Woonvisie Losser 2016 en verder**

#### *4.4.3.1 Algemeen*

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest ervoor om (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing.) De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

#### *4.4.3.2 Visie en ambities*

In de woonvisie is de visie en ambitie uitgesplitst in een vijftal punten, te weten:

1. Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;

2. Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
3. Intelligente groei van de woningvoorraad;
4. Vitale gemeenschappen in de kernen;
5. Kiezen voor duurzaamheid.

#### 4.4.3.3 Regionale Woonprogrammering Twente 2019

Op 9 juli 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Regionale Woonprogrammering Twente 2019. In deze RWP 2019 is afgesproken dat kwantitatief het in de RWP 2017 afgesproken aantal woningen leidend is. In het coalitieakkoord van de provincie Overijssel en overgenomen in de RWP 2019 is de mogelijkheid opgenomen om in plaats van een kwantitatieve woonprogrammering over te stappen naar een meer kwalitatieve woonprogrammering. Hiermee kan een beter evenwicht worden gezocht naar wat er nodig is aan nieuwe woningen en het aanbod.

In de RWP 2019 wordt aangegeven dat de kwalitatieve onderbouwing betrekking moet hebben op woonprogrammering in een hele gemeente in onderlinge samenhang. De kwalitatieve onderbouwing gaat niet over individuele plannen.

De kwalitatieve onderbouwing moet gaan over inbreidings- en transformatielocaties. Hier wordt extra ruimte voor nieuwbouw geboden. Type woningbouwplannen waar het om zou kunnen gaan:

- Goede middenhuur op A-locaties voor middeninkomens;
- Bijzondere PO/CPO-projecten met een eigen doelgroep;
- Wonen en zorg: bijzondere concepten/levensloopbestendig bouwen;
- Nieuwe stedelijke woonmilieus die de (regionale) woningmarkt verrijken;
- Kleinschalige (starters)projecten in kleine kernen (betaalbaar/tijdelijk)
- Innovatieve woonvormen zoals klein wonen, hofjes, proeftuinen.

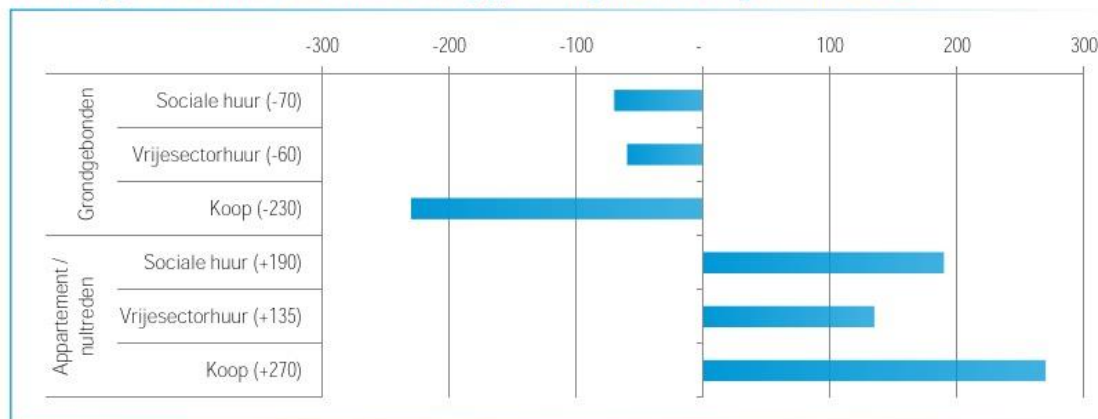
#### 4.4.3.4. Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser

Om toe te kunnen werken naar een meer kwalitatieve woonprogrammering heeft de gemeente Losser de Stec groep opdracht gegeven een rapport 'Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser' op te stellen. Op 29 mei 2019 is dit rapport afgerond. Centraal in dit rapport staat een toenemende vraag naar appartementen en nultrredenwoningen (zie onderstaande begripsomschrijving) en een dalende vraag naar grondgebonden woningen in de periode 2019 tot 2029 (zie onderstaand tabel). De vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 juli 2019 dit rapport (Stec-rapport) voor kennisgeving aangenomen en besloten het in principe als basis te gebruiken om samen met de raad en de provincie verder te werken aan het maken van afspraken over een kwalitatieve woonprogrammering en te komen tot een nieuwe Woonvisie 2020-2030.

Onder **levensloopbestendig** wordt verstaan: *een woning waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruijnte, badruimte en toiletruimte) zich op één bouwlaag bevinden, of bereikbaar zijn te maken middels een trapliftvoorziening. De woonruimte en kookruimte moeten zich op dezelfde bouwlaag bevinden, evenals de hoofdslaapruijnte en badruimte. Indien één of meerdere primaire ruimten op een andere bouwlaag liggen, dient op de bouwtekening de mogelijkheid aangegeven te worden voor het installeren van een trapliftvoorziening (zie module 1 van het handboek Woonkeur 2015).*

Onder **nultrredenwoning** wordt verstaan: *een woning waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruijnte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen en rolstoelgeschikt zijn (zie module 4 van het handboek Woonkeur 2015) of waarbij alle primaire ruimten bereikbaar zijn met een huislift.*

Totale opgave voor 2019-2029 naar woningtype en eigendom voor gemeente Losser



Bron: ABF (2018), WoON2015 en WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019).

#### 4.4.3.5. Magazijn

Het aanbod aan vastgestelde bouwmogelijkheden en bouwmogelijkheden waar het college van burgemeester en wethouders mee hebben ingestemd is opgenomen in het gemeentelijk 'magazijn'. Hieruit blijkt dat per augustus 2019 het aanbod aan 'appartementen/nultredewoningen' in de koopsector 131 woningen bedraagt. Kwalitatief is er dus nog ruimte voor het toevoegen van onderhavige nultredewoning.

#### 4.4.3.6 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de functiewijziging van een leegstaand vakwerkboerderijtje naar een woonbestemming. In het verleden is het vakwerkboerderijtje al bewoond geweest. In de loop van de jaren is het rijksmonument leeg komen te staan. Het voornemen voorziet hiermee in het terugbrengen van het oorspronkelijke gebruik van de boerderij.

Kwalitatief past het realiseren van een bijzonder particulier opdrachtgevers-project met als doelgroep een voor ouderen geschikte nultredewoning in het gemeentelijk woonbeleid. Kwalitatieve verbetering van panden in het buitengebied als transformatielocatie (vaak met behulp van een Rood voor Rood regeling) pas in het ruimtelijk beleid van de gemeente voor het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid.

### 4.4.4 Landschapsontwikkelingsplan Losser

#### 4.4.4.1 Algemeen

In mei 2007 is de landschapsontwikkelingsvisie opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. Deze visie geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Losser voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Aan ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Losser, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Grensgebied'.

#### 4.4.4.2 Deelgebied Grensgebied

De landschappelijke eenheid Grensgebied ligt aan de noordoostkant van Losser en loopt door in de gemeente Dinkelland.

Het grensgebied wordt gekenmerkt door open agrarische gebieden, zoals het Beuninger achterveld en boslandschap rond lutterzand. De grote open gebieden lenen zich door hun matige gaafheid en grote schaal over het algemeen voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw.

Daarentegen bij het boslandschap hebben behoud en herstel van de natuur- en landschappelijke waarden prioriteit, zoals zandkoppen, heide en de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen.

#### 4.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan Landschapsontwikkelingsplan Noordoost-Twente/ Twente

Het erf wordt ingericht conform de gebiedskenmerken (zie ook paragraaf 3.1). Er worden diverse landschapsmaatregelen getroffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het versterken van de bestaande groenstructuur langs de Mensmanweg met streekeigensoorten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen leidt tot een versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

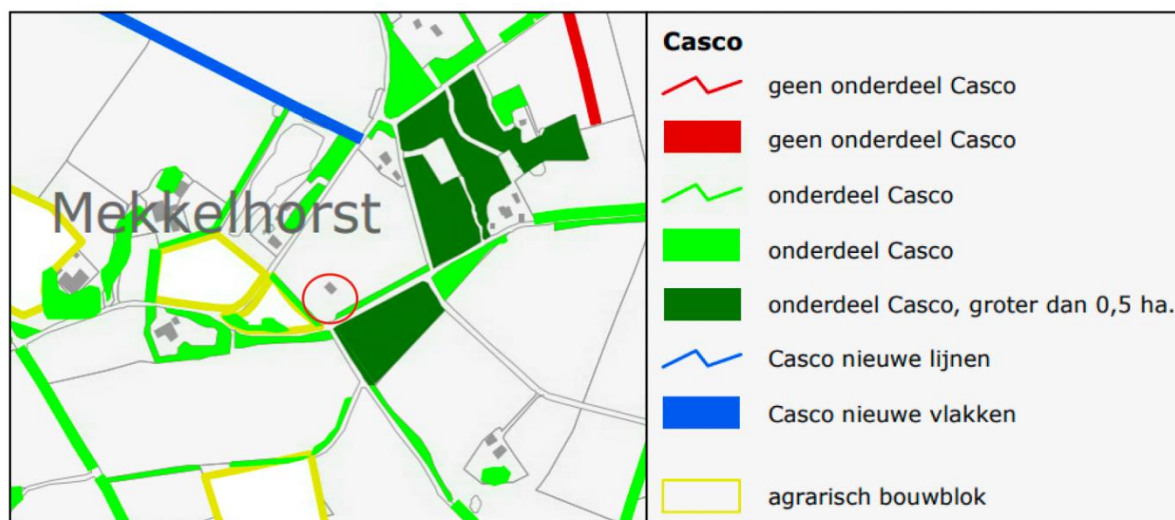
### 4.4.5 Casco benadering

#### 4.4.5.1 Algemeen

De gemeente Losser heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Losser heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Tubbergen, Dinkelland en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap.

#### 4.4.5.2 Cascobenadering

Om vorm en inhoud te geven aan de ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart (afbeelding 4.6) kan gezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.



Afbeelding 4.6 Uitsnede cascokaart plangebied (bron: gemeente Losser)

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of het landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijk aanvragen op basis van het casco, dit zijn:



- Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de cascokaart.
- Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de cascokaart.
- Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de cascokaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

#### 4.4.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Casco benadering

De bestaande landschapselementen langs de Mensmanweg maken onderdeel uit van het Casco. De landschapsmaatregelen voorzien in een versterking door het Casco door het aanplanten van nieuwe bomen en struiken. Hiermee wordt bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit – de randen krijgen meer 'body'- maar ook de ecologische kwaliteit wordt verhoogd. De minimaal 5 meter brede randen zullen meer vogels, insecten en andere dieren aantrekken. Voornemen geeft dan ook voldoende invulling aan de cascobenadering.

#### 4.4.6 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

##### 4.4.6.1 Algemeen

De "Welstandsnota Gemeente Losser" (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2.

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Of plannen bij een monument. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester. De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden.

##### 4.4.6.2 Toetsing aan de Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een rijksmonument en dient dan ook getoetst te worden aan de basiscriteria uit niveau 1. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden de tekeningen ter toetsing voorgelegd aan de stadsbouwmeester.

#### 4.4.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het hiervoor beschreven gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan/wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een nieuw geluidsgevoelig object namelijk het verbouwen van een gebouw tot woning.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Het plangebied ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Mensmanweg en de Mekkelhorsterstraat. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Mensmanweg en de Mekkelhorsterstraat (hoofdzakelijk bestemmingsverkeer) en de afstand van de woning tot de as van deze wegen (minimaal circa 35 meter), kan er van uit worden gegaan dat de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Gelet op vorenstaande wordt uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woning inzake wegverkeerslawaai. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### 5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Beoordeling

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft het restaureren en opnieuw bewonen van het rijksmonument aan de Mensmanweg 1. Tevens wordt er een kapschuur gerealiseerd. Het rijksmonument betreft al een locatie waar in het verleden al langdurig gewoond werd. Daarnaast zal in de kapschuur geen sprake zijn van langdurig menselijk verblijf, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk wordt geacht.

### 5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 **Beoordeling**

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 **Externe veiligheid**

### 5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

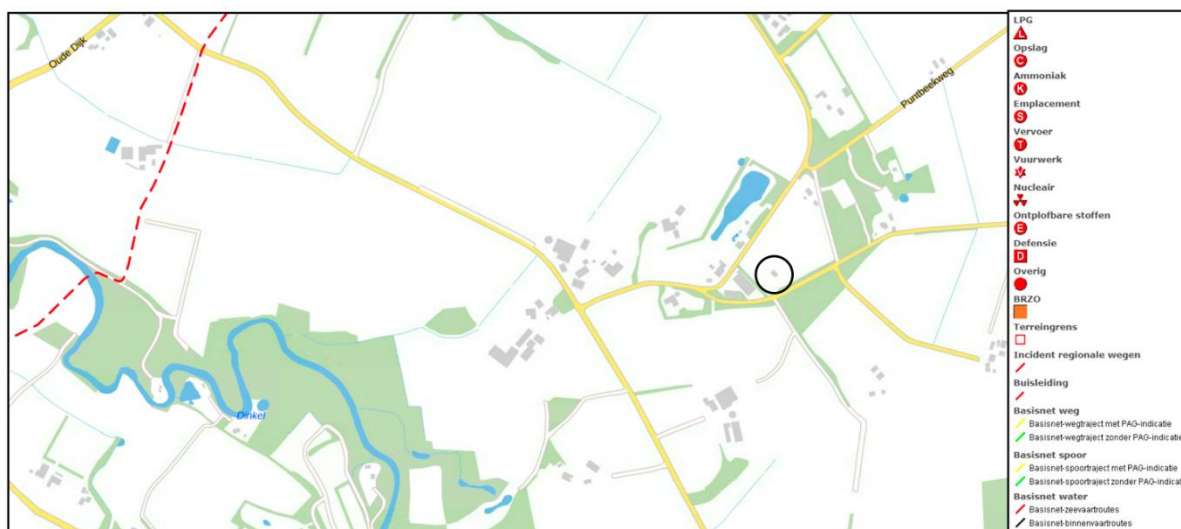
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (zwart omcirkeld) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

#### Buisleiding Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)

Zoals waarneembaar in afbeelding 5.1 loopt er ten westen van het plangebied een buisleiding. Het betreft hier een Defensieleiding van de DPO met een diameter van 219,1 mm en een maximale werkdruk van 80,00 bar. Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer en is niet gelegen in de PR-contour of groepsrisicoaandachtsgebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet benodigd.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Er is nauwelijks sprake van een menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de buurt van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Op meer dan 175 meter afstand ligt het dichtstbijzijnde (agrarisch) bedrijf. Gezien de afstand van de woning tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omgekeerd omliggende milieubelastende functies niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan kom 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor dergelijke bedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.2 Situatie plangebied

In het voorliggend geval wordt de rijksmonumentale boerderij weer bewoonbaar gemaakt. Hiermee is sprake van een nieuw geurgevoelig object, aangezien de boerderij weer geschikt zal zijn voor permanent verblijf van mensen. De afstand van de nieuwe woning tot het dichtstbijzijnde emissiepunt, Lutterzandweg 30, bedraagt circa 175 meter. Gelet op de afstand voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd vanwege de grote onderlinge afstand en het feit dat woningen van derden veelal op kortere afstand zijn gelegen.

Overigens wordt opgemerkt dat ontwikkeling naar een burgerwoning voorheen niet mogelijk was, aangezien op het naastgelegen perceel een intensieve kippenhouderij actief was. Doordat er een projectafwijkingsbesluit genomen is, door het college van de gemeente Losser, voor de kippenhouderij Aveskamp is verplaatsing mogelijk geworden voor de intensieve kippenhouderij en is vorenstaande ontwikkeling mogelijk geworden.

### 5.6.3 Conclusie

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

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

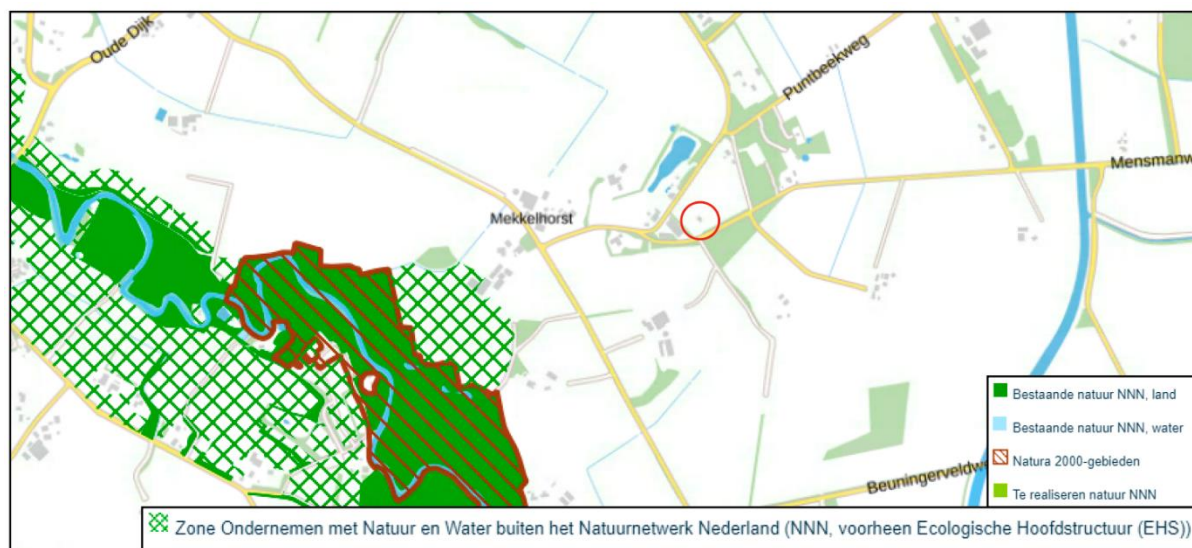
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.



## 5.7.2 Gebiedsbescherming

### 5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied wordt geregeld via de Natuurbeschermingswet. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze gebieden in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.



Afbeelding 5.2 Ligging van het projectgebied t.o.v. Natura 2000-gebieden en NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Dinkelland ligt op circa 600 meter afstand van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven. De invloedssfeer van de voorgenomen fysieke activiteiten is lokaal. Ten gevolge van het plan is van (langdurige) inzet van zwaar materieel of van een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen geen sprake. Het voornemen heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

### 5.7.2.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is zoals waarneembaar in afbeelding 5.2 niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

## 5.7.3 Soortenbescherming

### 5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 5.7.3.2 *Situatie plangebied*

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een rijksmonumentale boerderij naar wonen. Van het slopen van gebouwen, dempen van watergangen of het kappen van bomen is geen sprake.

De gronden waar het erf beoogd is wordt nu gebruikt als agrarische cultuurgrond en wordt intensief onderhouden. Deze gronden hebben dan ook een lage ecologische waarde. Het uitvoeren van een quickscan natuurwaarden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 5.7.3.3 *Wettelijke consequenties*

Er hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving op het gebied van soortbescherming. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

### 5.7.4 **Conclusie**

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit en nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

## 5.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

### 5.8.1 **Archeologie**

#### 5.8.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 *Situatie plangebied*

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze voorziet in het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Indien sprake is van bodemingrepen groter of gelijk aan 2.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter geldt een onderzoeksplicht.

Aangezien de omvang van de bodemingrepen in combinatie met de diepte van de bodemingrepen beneden de onderzoeksgrens blijven, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen.

### 5.8.2 **Cultuurhistorie**

#### 5.8.2.1 *Algemeen*

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

#### 5.8.2.2 *Situatie plangebied*

In het voorliggend plan betreft het pand een rijksmonument, welke gerestaureerd en weer bewoonbaar gemaakt wordt. Door het voornemen krijgt de boerderij weer een passende en toekomstbestendige vervolgfunctie, wat van belang is voor een duurzame instandhouding van dit rijksmonument. Het erf zal op een passende wijze worden aangelegd passend bij het historische karakter van deze locatie. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting. Het initiatief leidt tot versterking van cultuurhistorische waarden.

In de verdere omgeving van het plangebied is, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten aanwezig.

#### 5.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Het voorliggend initiatief versterkt juist de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

### 6.1.5 Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 gemeente Losser

In het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Losser is de gemeentelijke zorgplicht opgenomen met betrekking tot de inzameling van afvalwater. De gemeente zorgt voor het inzamelen en afvoeren van huishoudelijk afvalwater:

- binnen de bebouwde kom en
- voor zover het doelmatig is, in het buitengebied

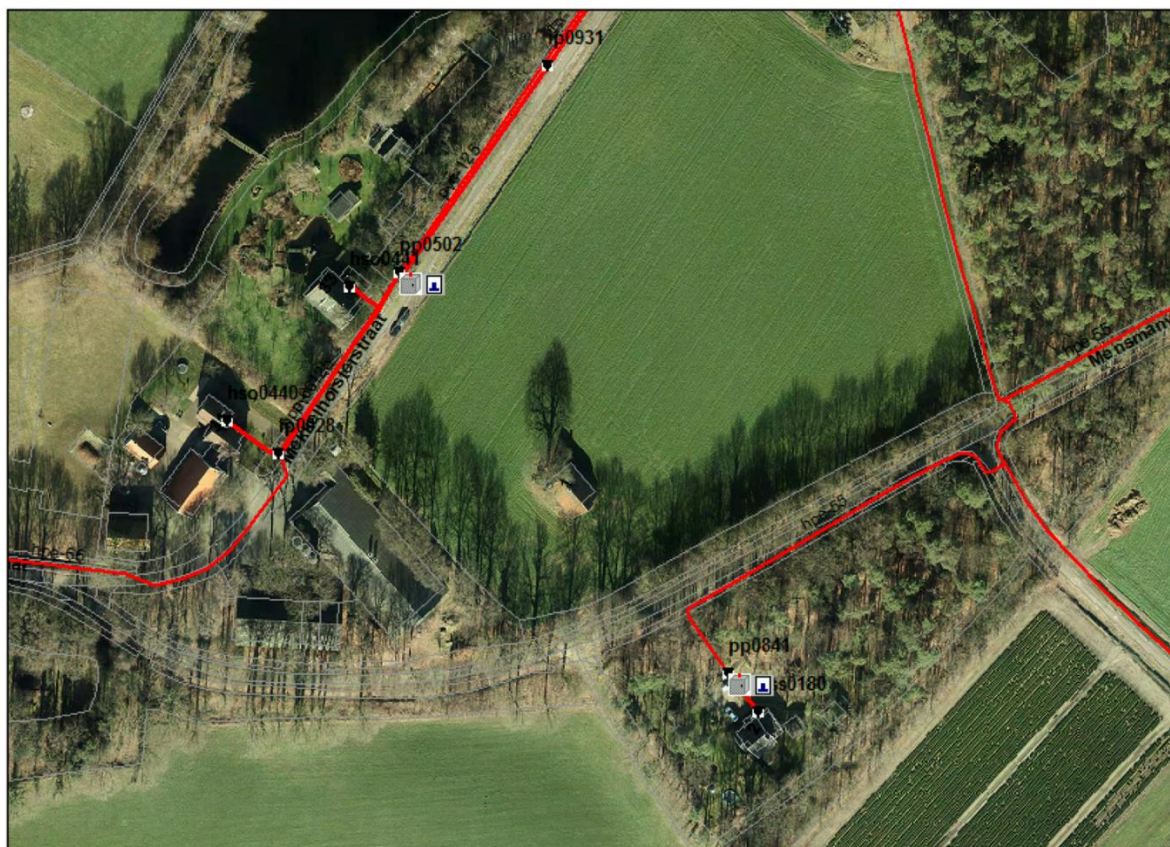
In delen van het buitengebied waar geen riolering ligt, is het niet altijd doelmatig dat de gemeente voor het afvalwater zorgt. In die gevallen is de gemeente ontheven van de zorgplicht en hebben de bewoners of eigenaren een eigen afvalwatervoorziening, zoals een IBA.

Bij een huishouden geldt dat wanneer het gemeentelijk riool op 40 meter ligt het doelmatig is om aan te sluiten. De afstand tot het riool meet men vanaf de kadastrale grens van het perceel. Bij de beoordeling gaat men uit van de kortste lijn waarlangs een lozer de afvoerleidingen zonder grote bezwaren kan aanleggen.

#### 6.1.5.1 Toetsing aan het gemeentelijke rioleringsplan 2018-2022

In de huidige situatie is het plangebied niet aangesloten op de riolering. Ten zuiden van het perceel ligt wel een gemeentelijk drukriool. In afbeelding 6.1 is de omliggende riolering en aansluitingspunten opgenomen.

De afstand van het plangebied tot een bestaande pompunit is minder dan 40 meter. Hierdoor is het doelmatig om het afvalwater van het plangebied aan te sluiten op het gemeentelijk drukriool. Wel worden hier een aantal voorwaarden aan gesteld, waaronder het vragen van toestemming aan de medegebruiker van de leiding en het realiseren van voldoende afschot.



Afbeelding 6.1 Riolering in de buurt van het plangebied (Bron: gemeente Losser)

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De aard en omvang van de ontwikkeling hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 2 bij deze toelichting.

### 6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied geen (grond)wateroverlast geconstateerd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

In het voorliggend plan wordt de bestaande woning aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Het hemelwater wordt niet via het gemeentelijk riool afgevoerd, maar zal hiervan gescheiden worden. Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden voor infiltratie/bergen op eigen terrein.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels van de moederplannen “Buitengebied”, “Buitengebied Veegplan 2013”, “Buitengebied Veegplan 2015” en “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” zijn grotendeels overeenkomstig van toepassing op dit wijzigingsplan. Uitsluitend daar waar noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken, zijn bepalingen toegevoegd danwel gewijzigd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel zijn de bepalingen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen 'Essen' en 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*  
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de natuurtoets opgenomen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.



### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### **Agrarisch – 2 (Artikel 3)**

De gronden tussen het woonerf en de Mensmansweg zijn, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – 2’.

Er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming. Tevens is opgenomen in de regels dat het mogelijk is om paden aan te leggen ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende bestemmingen. De bestemming kent een omgevingsvergunningstelsel waarin bepaald is voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

#### **Wonen (Artikel 4)**

Het toekomstige woonerf is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg. Als hoofdgebouw is enkel één woning toegestaan, waarvoor tevens beschermende bepalingen gelden vanuit de Erfgoedwet. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, met inachtneming van de gestelde maatvoeringseisen.

Met een voorwaardelijke verplichting is de landschappelijke inpassing juridisch vastgelegd.

#### **Waarde - Archeologie 2 (Artikel 5)**

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.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lossler. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van de voorkantsamenwerking als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft het college via een elektronische kennisgeving op 11 december 2018 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan 'Rijksmonument Mensmanweg 1 Beuningen'.

De eigenaar van een Rijksmonument gelegen aan de Mensmanweg 1 te Beuningen wil dit plan restaureren. Hiertegen bestaat van onze zijde uiteraard geen bezwaar. Wat betreft jullie KGO gedachte met betrekking tot dit plan kunnen wij instemmen. Wij zien de restauratie van het monumentale pand ook al als een vorm van KGO.

Het plan is niet in strijd met ons ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat het waterschap een positief wateradvies heeft afgegeven.

### 9.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan de gemeente bepalen of al dan niet een voorontwerpplan ter inzage wordt gelegd. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Erfinrichtingsplan**

**Bijlage 2      Standaard waterparagraaf**