

GEMEENTE LOSSER

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, PARTIËLE HERZIENING:

ROOD VOOR GROEN SINGRAVEN

IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph01-0301

PLANSTATUS:

<u>STATUS:</u>	<u>DATUM:</u>
CONCEPT	05-02-2019
ONTWERP	28-11-2023
VASTGESTELD	

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Plan- en besluitvorming 2023	4
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	Het Landgoed Singraven	6
2.2	Plangebied Rood voor Groen Singraven	6
2.2.1	Overzicht deelgebieden.....	6
2.2.2	Erve Slinge	7
2.2.3	Erve Haboer	8
2.2.4	Lemenschuur	9
2.2.5	Ommetje Beuningen.....	9
2.3	Vigerend bestemmingsplan	10
3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	11
3.2	Erve Slinge	12
3.3	Erve Haboer	13
3.4	Wandelroute Ommetje Beuningen	14
3.5	Waarborging Rood voor Groen	15
3.5.1	Privaatrechtelijke borging	15
3.5.2	Publiekrechtelijke borging	16
4	BELEIDSKADER	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	30
4.4	Gemeentelijk beleid	31
5	OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	Ecologie	34
5.2	Bodem	37
5.3	Water	38
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	39
5.5	Bedrijven en milieuzonering	41
5.6	Geluid	43
5.7	Luchtkwaliteit	45
5.8	Externe veiligheid	46
5.9	Milieueffectrapportage	47
6	JURIDISCHE TOELICHTING	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Toelichting op de bestemmingen	49
7	UITVOERBAARHEID	51
7.1	Maatschappelijke haalbaarheid	51
7.2	Economische uitvoerbaarheid	51

1 INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

Versterkingsplannen Landgoed Singraven

Ten noordwesten van het dorp Beuningen ligt het Landgoed Singraven. Verspreid over de gemeenten Dinkelland en Losser heeft dit landgoed, dat gekenmerkt wordt door hoge cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, een omvang van circa 500 hectare. Het waardevolle karakter wordt onder andere bepaald door het monumentale Huis Singraven. Daarnaast bevinden zich verspreid over het landgoed een aantal karakteristieke boerderijen en andere gebouwen, meest met een woonbestemming. Veel van de gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument.

Het cultuurlandschap van het landgoed heeft zich ontwikkeld vanaf de 14^e eeuw, het moment waarop de naam Singraven voor het eerst wordt vermeld. Sindsdien heeft Singraven diverse eigenaren gehad en mede daardoor hebben vele veranderingen plaatsgevonden in het landschap. Iedere eigenaar heeft Landgoed Singraven geëxploiteerd binnen de omstandigheden van die tijd. Ondanks verschillende beheerfilosofieën heeft altijd één begrip onveranderlijk centraal gestaan: het landgoed, als een economische eenheid, dient zelfvoorzienend te zijn. De opbrengsten uit bosbouw, landbouw, veehouderij, tuinbouw en de jacht dienen de onderhoudskosten van het landgoed, park en huis te dekken.

Anno 2023 is Stichting Edwina van Heek eigenaar en beheerder van het landgoed. Om ook op de lange termijn het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden verscheen reeds in 2010 de visie *‘De toekomst van het Landgoed Singraven; Synergie door samenhang en samenwerking’*. In deze toekomst- c.q. ontwikkelvisie geeft de Stichting aan het landgoed te willen versterken, opdat de maatschappelijke betekenis ervan wordt vergroot. Na verankering van de toekomstvisie in het *‘Landgoedversterkingsplan 2010’* is een studie uitgevoerd naar mogelijke nieuwe bouwlocaties op Landgoed Singraven, waarbij met name is ingegaan op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en inpassingsmogelijkheden van deze locaties. In 2013 resulteerde deze studie in het document *‘Landgoed Singraven: Mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven in het kader van Rood voor Groen’*. Vanuit deze studie zijn vervolgens de erven Slinge en Haboer geselecteerd als locaties binnen het landgoed en binnen de gemeente Losser, waar op passende wijze nieuwe woningen c.q. woonbestemmingen gerealiseerd kunnen worden. Tot slot verscheen in 2018 het *‘Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven’*, waarin de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de nieuwe erven nader zijn benoemd. Voornoemde documenten zijn als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Rood voor Groen

Bij de publicatie van de toekomstvisie in 2010 kon reeds worden geconstateerd dat de benodigde investeringen voor realisatie van de versterkingsplannen niet kostendekkend zijn en nieuwe economische dragers nodig zijn. Stichting Edwina van Heek ging dan ook op zoek naar additionele economische dragers, een en ander in lijn met de provinciale regeling ‘Rood voor Groen’. Via ‘Rood voor Groen’ biedt de provincie Overijssel ruimte aan nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe gebouwen c.q. ‘rood’ in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving.

Rood voor Groen

Voor landgoederen die minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 ha groot zijn, een belangrijke maatschappelijke functie vervullen en een belangrijke bijdrage leveren aan de realisering van de provinciale en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie, water en recreatief medegebruik heeft de provincie Overijssel de regeling 'Rood voor Groen' opgesteld. De provincie stimuleert hiermee partijen om een duurzame kwaliteitsimpuls te geven aan maatschappelijke functies binnen een landgoed. Om het realiseren van deze kwaliteitsimpuls haalbaar te maken biedt de provincie ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld voor de realisatie van nieuwe bebouwing. De ambitie bij dit alles is om op eigentijdse wijze voort te bouwen op de (kern)kwaliteiten van een landgoed. Het instrument 'Rood voor groen' komt vooral aan bod bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in een geldend bestemmingsplan en waarvoor een nieuw, passend planologisch kader moet worden vastgesteld.

Projectenlijst 'Singraven gaat voor Groen'

In 2016 heeft Stichting Edwina van Heek de verschillende landgoedversterkende maatregelen opgenomen in de *'Projectenlijst Singraven gaat voor Groen'*. Deze lijst omvat een beschrijving, onderbouwing en uitwerking van groene projecten op het Landgoed, welke reeds gerealiseerd zijn dan wel nog gerealiseerd gaan worden vanuit de 'rode' ontwikkelingen op Landgoed Singraven. De lijst biedt tevens inzicht in de kosten van deze projecten en de mate waarin in deze kosten kan worden voorzien. Daarbij gaat het niet alleen om de eenmalige investeringen, maar ook om het duurzame beheer van de investeringen. In lijn met het vertrekpunt van de Rood voor Groen regeling dat ontwikkelingen gericht dienen te zijn op het creëren van extra kwaliteiten, zijn in de projectenlijst concrete verbeterprojecten voor groen en water opgenomen in combinatie met de aanleg van recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Losser. Kort samengevat vormt de Projectenlijst een concrete vertaling van de toekomstvisie en het hierop afgestemde landgoedversterkingsplan in uitvoeringsprojecten. In deze lijst gaat het voor de gemeente Losser in het voorliggende proces van plan- en besluitvorming met name om:

- Nieuw wandelommetje tussen Beuningen en het Sterrenbos, te realiseren over nieuw Erve Haboer en aantakkend op de Beuningerstraat ('Ommetje Beuningen').
- Verplaatsing karakteristieke Lemenschuur van locatie Borgbosweg naar nieuw Erve Haboer.

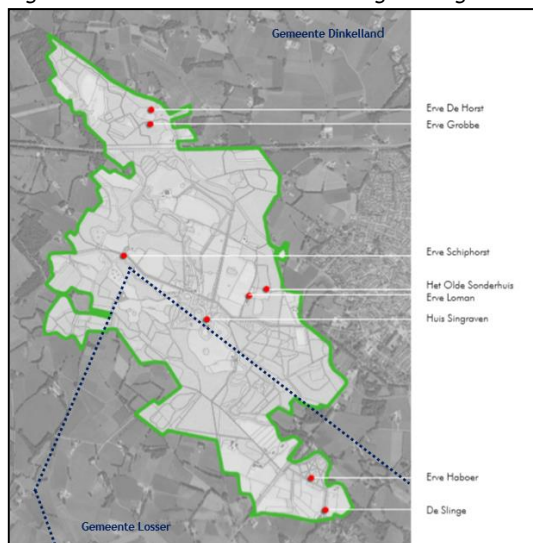
Overeenkomst 'Rood voor Groen Singraven'

Op 20 december 2016 heeft het College van B&W van de gemeente Losser ingestemd met de planvorming van Stichting Edwina van Heek met inbegrip van de binnen het ontwikkeltraject opgestelde documenten en daarbij tevens het besluit genomen om met de Stichting de overeenkomst 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Rood voor Groen) Singraven' aan te gaan. In deze overeenkomst zijn onder meer alle (vervolg)afspraken omtrent de toepassing van Rood voor Groen op landgoederen vastgelegd. De Projectenlijst 'Singraven gaat voor Groen' is bij dit alles als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd. De Projectenlijst inclusief voortraject heeft daarmee een bestuurlijke instemming gekregen vanuit de gemeente Losser, formeel bekrachtigd in de overeenkomst met Stichting Edwina van Heek. Met het vanaf 2010 doorlopen traject en de binnen dit traject opgestelde documenten, waaronder met name de Projectenlijst, is dan ook een solide basis gevormd voor het toepassen van de 'Rood voor Groen'-regeling en daarmee ook de basis voor dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Partiële herziening Landgoed Singraven'.

1.2 Plan- en besluitvorming 2023

Vanuit haar toekomstvisie en de hierop volgende studies en documenten heeft Stichting Edwina van Heek allereerst invulling gegeven aan bestaande, veelal leegstaande gebouwen op het Landgoed Singraven met nieuwe economische functies. Vervolgens is 'nieuw rood' ontwikkeld, in procedure gebracht en inmiddels op een aantal nieuwe erven gerealiseerd. Anno 2023 zijn, verdeeld over de gemeenten Dinkelland en Losser, plannen ontwikkeld - en deels reeds tot realisatie gebracht - voor in totaal 7 nieuwe erven (zie figuur 1.1). Twee van deze erven, te weten erve 'Slinge' en erve 'Haboer', bevinden zich binnen de gemeente Losser.

Figuur 1.1: Nieuwe erven binnen Landgoed Singraven.



Voor zowel Erve Haboer als Erve Slinge is de planvorming gericht op de realisatie van nieuw rood. Kort samengevat zien de plannen voor de twee nieuwe erven er als volgt uit:

Erve Haboer:

- Realisatie van 2 nieuwe woningen.
- Herbouw van de karakteristieke Lemenschuur, die momenteel (tijdelijk) geplaatst is op een perceel aan Borgbosweg 6, gevolgd door ingebruikname als woning.

Erve Slinge:

- Realisatie van 7 woningen (1 ééngezinswoning en 6 starterswoningen) naast de reeds aanwezige boerderijwoning.

De realisatie van de nieuwe erven De Slinge en Haboer vormt daarmee de aanleiding voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor beide erven geldt immers dat de beoogde situatie niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Doel van de voorliggende herziening is dan ook om zowel de gewenste inrichting als het beoogde gebruik van deze erven mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

Dit document vormt de Toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Partiële herziening Landgoed Singraven'. Aangezien Landgoed Singraven zowel gronden binnen de gemeente Losser als Dinkelland omvat en het ontwikkeltraject van Stichting Edwina van Heek ook nieuwe erven binnen de gemeente Dinkelland omvat, worden in deze Toelichting - vanwege de samenhang - ook (gebieds)aspecten beschreven die buiten de reikwijdte van de gemeente Losser vallen.

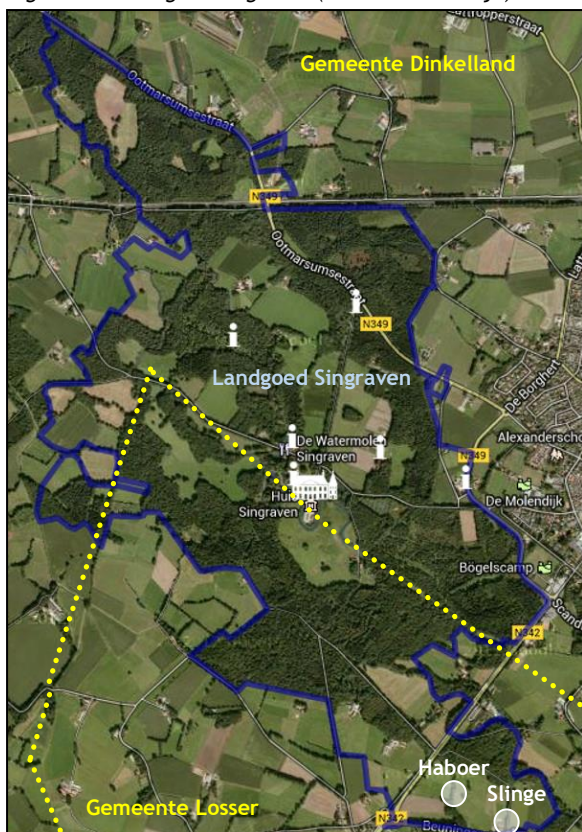
Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en wordt in hoofdstuk 3, na een beschrijving van de uitgangspunten en randvoorwaarden, per locatie de gewenste situatie nader omschreven. In hoofdstuk 4 wordt de planvorming getoetst aan het vigerende beleid van de betrokken overheden en in hoofdstuk 5 aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 het juridische systeem toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het Landgoed Singraven

Nabij het dorp Beuningen, in het noordwestelijke deel van de gemeente Losser, ligt het Landgoed Singraven. Het middelpunt van het landgoed wordt gevormd door het Huis Singraven, gelegen in een lus van de Dinkel. Het er omheen liggende park is aangelegd in Engelse landschapstijl.

Figuur 2.1: Landgoed Singraven (binnen blauwe lijn).



Er bevinden zich circa 20 gebouwen op het Landgoed Singraven, meest met een woonbestemming. In het kader van de monumentenwet is een groot deel van het landgoed aangemerkt als historische buitenplaats en zijn veel gebouwen aangewezen als rijksmonument.

In algemene zin kan worden gesteld dat Landgoed Singraven zeer gewaardeerd wordt als een recreatief park met hoge natuur- en cultuurhistorische waarden. Niet alleen het Huis Singraven, maar ook het landschap van Noordoost Twente, benoemd tot Nationaal Landschap, en de veelal karakteristieke boerderijen op het landgoed behoren tot de cultuurwaarden van Singraven. De rivier de Dinkel, die op een natuurlijke wijze door het landgoed stroomt, is onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN) en heeft daarmee hoge natuurwaarden.

De locaties voor de twee nieuwe erven 'Slinge' en 'Haboer' bevinden zich in het zuidoostelijke deel van het Landgoed.

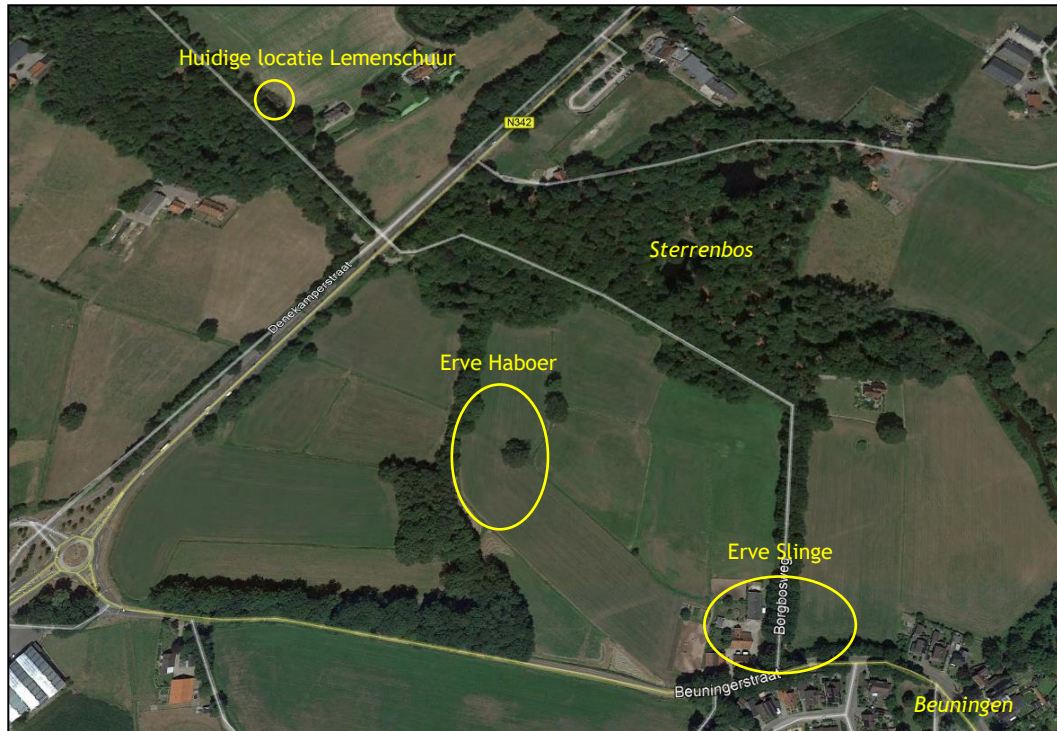
2.2 Plangebied Rood voor Groen Singraven

2.2.1 Overzicht deelgebieden

Het plangebied voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' betreft de locaties van de twee nieuwe erven 'Slinge' en 'Haboer'. Erve Slinge bevindt zich aan de dorpsrand van Beuningen en Erve Haboer betreft een aantal agrarische percelen tussen het Sterrenbos en het dorp Beuningen. Erve Haboer is momenteel onbebouwd. Op Erve Slinge is op het oostelijke deelperceel reeds bebouwing aanwezig. In het kader van 'Rood voor Groen', de hiermee samenhangende Projectenlijst 'Singraven gaat voor Groen' en de overeenkomst tussen Stichting Edwina van Heek en de gemeente zijn aan het plangebied tevens de huidige locatie van de Lemenschuur en (de omgeving van) het Sterrenbos verbonden. De Lemenschuur, momenteel gesitueerd op het perceel Borgbosweg 6, zal worden verplaatst en voor bewoning geschikt gemaakt op Erve Haboer. Na verplaatsing komt de bouwaanduiding 'Karakteristiek' op de

verlaten locatie te vervallen en vormen de vigerende, onderliggende bestemmingen hier onverkort het planologische kader. Tot slot is het Sterrenbos en omgeving het gebied waarbinnen de realisatie van het 'Ommetje Beuningen' is voorgestaan.

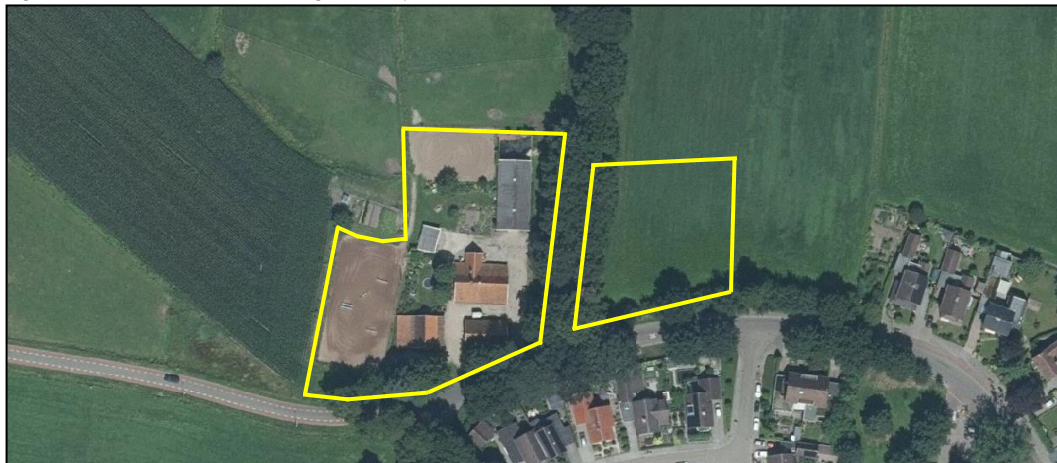
Figuur 2.2: Locatie nieuwe erven Landgoed Singraven, huidige positie Lemenschuur en locatie Sterrenbos.



2.2.2 Erve Slinge

Erve Slinge betreft twee percelen c.q. deelerven aan de Beuningstra, gelegen aan de rand van het dorp Beuningen, aan weerszijden van de Borgbosweg. Het oppervlak van Erve Slinge bedraagt in totaal circa 7.400 m², waarbij het westelijk gelegen deelerf een omvang heeft van circa 5.100 m² en het oostelijk deelerf een omvang van circa 2.300 m². Het westelijk deel van Erve Slinge c.q. de planlocatie betreft reeds bebouwde gronden. Onder meer bevindt zich hier de karakteristieke boerderij 'Slinge' met bijbehorende stal en schuur. Het oostelijk deel van de planlocatie is onbebouwd en momenteel als agrarisch grasland in gebruik.

Figuur 2.3: Planlocatie Erve Slinge: Luchtfoto.



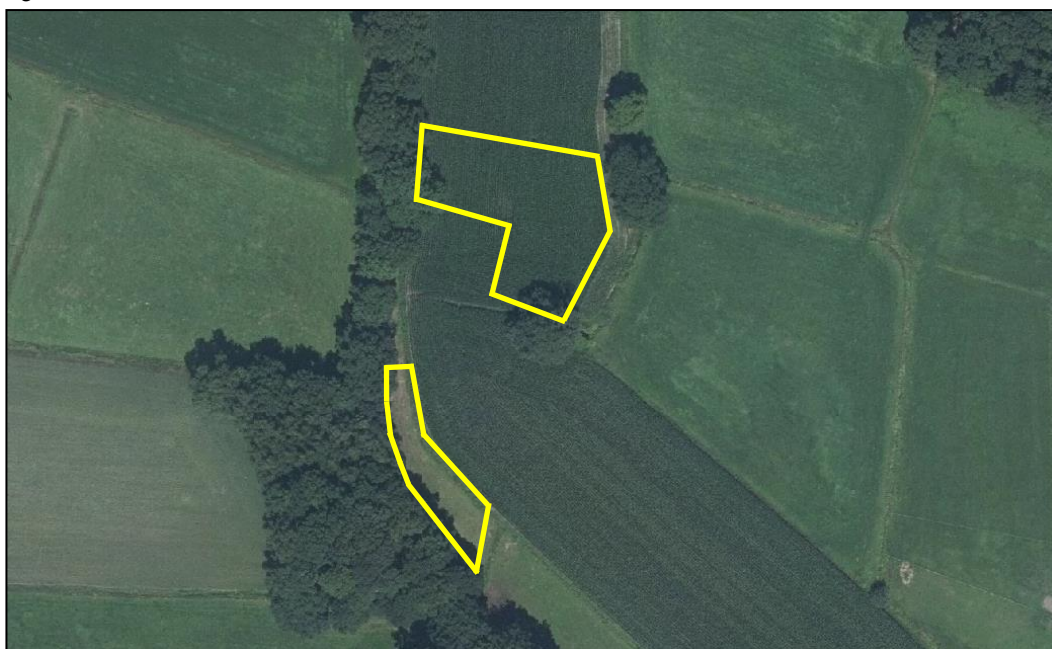
Figuur 2.4: Sfeerbeelden huidige situatie Erve Slinge (links westelijk deel, rechts oostelijk deel).



2.2.3 Erve Haboer

De planlocatie voor Erve Haboer betreft momenteel onbebouwd agrarisch grasland, verdeeld over twee van elkaar gescheiden percelen. Het aan de zuidzijde grenzende bos maakt deel uit van het NNN, de planlocatie als zodanig niet. Het oppervlak van Erve Haboer bedraagt in totaal circa 4.500 m², waarbij het noordoostelijk gelegen deelerf een omvang heeft van circa 3.000 m² en het zuidwestelijke deelerf een omvang van circa 1.500 m².

Figuur 2.5: Planlocatie Erve Haboer.



Figuur 2.6: Sfeerbeeld huidige situatie Erve Haboer.



2.2.4 Lemenschuur

Stichting Edwina van Heek is eigenaar van de zogenoemde ‘Lemenschuur’ gelegen in het weiland naast het perceel Borgbosweg 6 te Beuningen. Het initiële bouwjaar van de Lemenschuur is onbekend. De schuur stond oorspronkelijk op erve Reest te Agelo en is in 1965 verplaatst naar de huidige locatie. De voormalige hooischuur deed dienst als opslag voor werktuigen, als melkstal en als paardenstal. De Lemenschuur is een zogenoemde vakwerkschuur met leemvulling en rietenkap. Aan de Lemenschuur is geen Monumentenstatus toegekend. Anno 2023 heeft de Lemenschuur geen functie en staat het leeg.

Figuur 2.7: Huidige situatie (links) en locatie (rechts) Lemenschuur.



2.2.5 Ommetje Beuningen

De bewoners van Beuningen hebben aangegeven dat een wandelpad langs de Dinkel, tussen de Oude Dijk en de Borgbosweg, gewenst is. In de Projectenlijst ‘Singraven gaat voor Groen’ is dit wandelpad, ofwel het ‘Ommetje Beuningen’, dan ook opgenomen teneinde de Dinkel en het landgoed beter te kunnen ervaren.

Figuur 2.8: Tracé ‘Ommetje Beuningen’.



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Landgoed Singraven

Binnen het grondgebied van de gemeente Losser is het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 19-03-2013, van toepassing op Landgoed Singraven. Vervolgens zijn er partiële herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld op respectievelijk 10-06-2014, 10-11-2015, 20-06-2017, 18-12-2018, 09-03-2021 en 16-05-2023. Deze partiële herzieningen zijn onverkort van toepassing op de planologische besluitvorming voor de nieuwe erven Slinge en Haboer.

Erve Slinge

Conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gelden voor planlocatie Erve Slinge, verdeeld over de twee deelerven, als enkelbestemmingen Wonen - voormalig boerderij en Agrarisch - 2. Als dubbelbestemming gelden hier Waarde - Archeologie 2, Waarde - Landgoed en Waarde - Natuur en landschap. Tot slot bevindt de planlocatie zich in een zone met als gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.

De planvorming voor Erve Slinge is ruimtelijk en functioneel niet inpasbaar binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Erve Haboer

Conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geldt voor planlocatie Erve Haboer als enkelbestemming Agrarisch - 2. Als dubbelbestemming gelden hier Waarde - Archeologie -2, Waarde - Landgoed en Waarde - Natuur en landschap. Tot slot bevindt de planlocatie zich in een zone met als gebiedsaanduidingen Essen en Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.

De planvorming voor Erve Haboer is ruimtelijk en functioneel niet inpasbaar binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Lemenschuur

Conform het vigerende bestemmingsplan geldt voor de huidige c.q. tijdelijke locatie van de Lemenschuur de enkelbestemming Agrarisch-2, maar is aan de concrete locatie van dit bouwwerk de bouwaanduiding Karakteristiek gegeven. Als dubbelbestemmingen gelden hier Waarde Archeologie - 2, Waarde - Landgoed en Waarde - Natuur en landschap.

Het verplaatsen van de Lemenschuur naar Erve Haboer brengt met zich mee dat voornoemde bouwaanduiding voor de huidige c.q. tijdelijke locatie komt te vervallen.

Ommetje Beuningen

Conform het vigerende bestemmingsplan gelden voor het traject van het Ommetje Beuningen, ofwel de gronden waarover dit wandelpad wordt aangelegd, als enkelbestemmingen Natuur - Natuur en bos, Agrarisch - 2 en Verkeer - onverhard. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2, Waarde - Landgoed en Waarde - Natuur en landschap van toepassing. (dubbelbestemming).

De aanleg en openstelling van het Ommetje Beuningen vormt zowel ruimtelijk als functioneel geen strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Algemeen

Aan het 'Rood voor Groen' op Landgoed Singraven is een jarenlang traject voorafgegaan, waarin structureel overleg tussen Landgoed Singraven, gemeente Losser en provincie Overijssel heeft plaatsgevonden. In dat traject is vooral stil gestaan bij de investeringen ter verbetering van de groene kwaliteit van het landgoed, beheerkosten, (on)mogelijkheden en randvoorwaarden voor toevoeging van nieuw rood op het landgoed en de juiste balans tussen verbetering van de groene kwaliteit enerzijds en opbrengsten uit nieuw rood anderzijds. Ruimtelijke kwaliteit vormde bij dit alles een essentieel punt, waar Stichting Edwina van Heek dan ook zeer zorgvuldig mee is omgegaan.

Het voortraject van de planvorming heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie en ingebruikname van de nieuwe erven binnen de betrokken gemeenten Dinkelland en Losser. Het eerder doorlopen traject van visievorming, inventarisatie, analyse en planontwikkeling heeft in juli 2016 geresulteerd in het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven', met daarin de belangrijkste aandachtspunten voor de vorming van de nieuwe erven.

Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven

Het Beeldkwaliteitsplan is op 15 oktober 2018 door het team Omgevingskwaliteit van Het Oversticht van een positief advies voorzien. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de basis voor de verdere uitwerking en realisatie van de ontwikkelplannen voor de twee nieuwe erven. Voorafgaand aan en ten behoeve van deze planologische besluitvorming zal de gemeenteraad van Losser het Beeldkwaliteitsplan als nieuw welstandskader voor de nieuwe erven vaststellen. Het navolgende vormt een overzicht van de planologisch meest relevante uitgangspunten voor de gewenste situatie op de erven Slinge en Haboer, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouw en architectuur

Als vertrekpunt geldt dat de kavels een omvang krijgen van minimaal circa 1.000 m². Vanuit landschappelijk opzicht zijn op deze kavels grote bouwvolumes wenselijk; die refereren namelijk aan de maat van (de oorspronkelijke) boerderijen en passen bij de schaal van het landschap. De architectonische uitgangspunten, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, zijn voor Erve Slinge categorie 3 en voor Erve Haboer categorie 2 en 3 van de architectuurzonering.

Figuur 3.1: Categorieën architectuurzonering conform Beeldkwaliteitsplan.

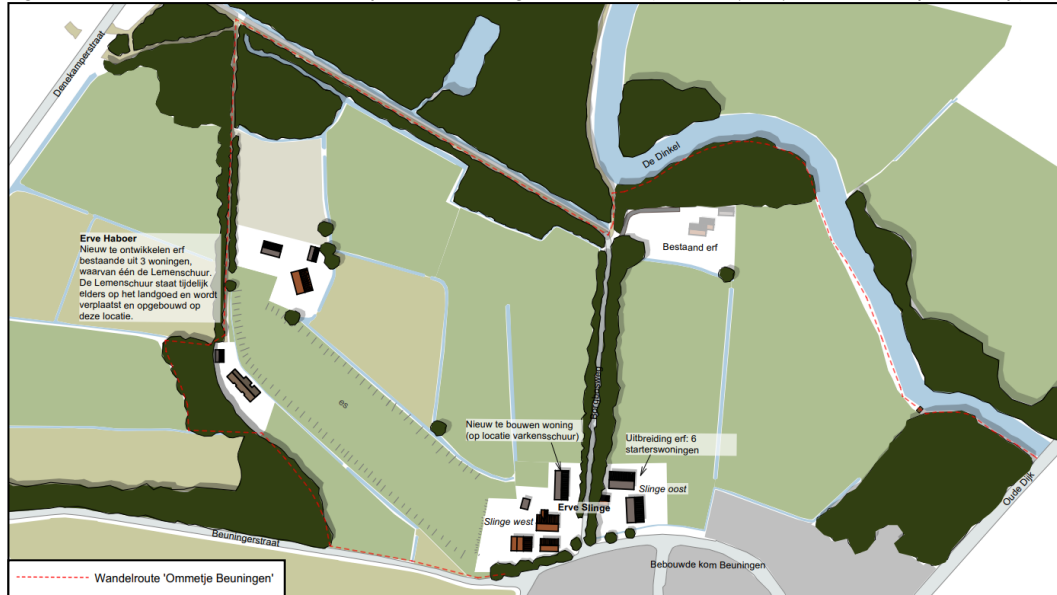


Inrichtings-/beplantingsplan en landschappelijke inpassing nieuwe erven

Tegen de achtergrond van het bos- en houtwallenrijke landschap van Singraven dienen de nieuwe erven zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beeld van de boerenerven, die kenmerkend zijn voor

dit deel van Twente. In lijn met de gewenste bouwvolumes staan c.q. komen op het erf grote bomen, met soorten die in het gebied passen. Een overzichtskaart van de realisatie van de erven Slinge en Haboer is gegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2: Overzichtskaart ontwikkelplan erven Slinge en Haboer (Bron: Toft Erf- en landschapsonwerp).

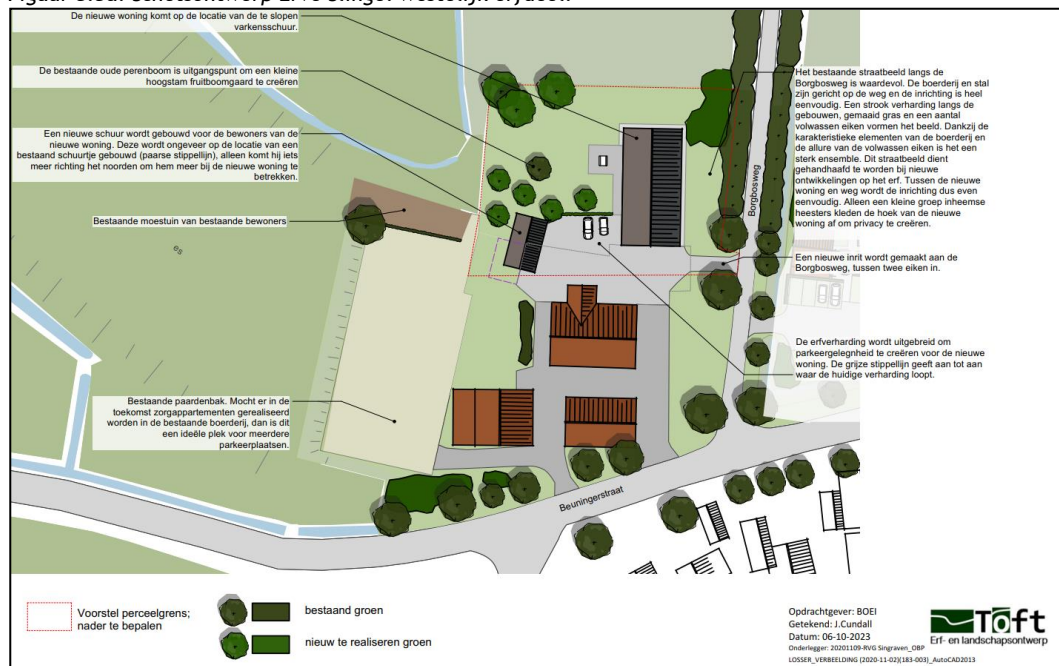


3.2 Erve Slinge

De beoogde situatie voor Erve Slinge betreft een reguliere woonbestemming, waarbinnen de realisatie mogelijk is van 7 woningen met bijbehorende bouwwerken, naast de bestaande boerderijwoning. Van de 7 nieuwe woningen wordt er één gerealiseerd op de plek van de huidige c.q. te slopen varkensschuur, gelegen op de noordzijde van het westelijke deelerf, en zes aan de oostzijde van de Borgbosweg.

De benodigde parkeerplaatsen worden binnen Erve Slinge worden binnen de (deel)perceelgrenzen aangelegd op plaatsen, zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg. Een impressie van het ontwikkelplan voor Erve Slinge is gegeven in figuur 3.3, met onderscheid gemaakt in het westelijk (figuur 3.3a) en het oostelijk erfdeel (figuur 3.3b).

Figuur 3.3a: Schetsontwerp Erve Slinge: westelijk erfdeel.



Figuur 3.3b: Schetsontwerp Erve Slinge: oostelijk erfdeel.



3.3

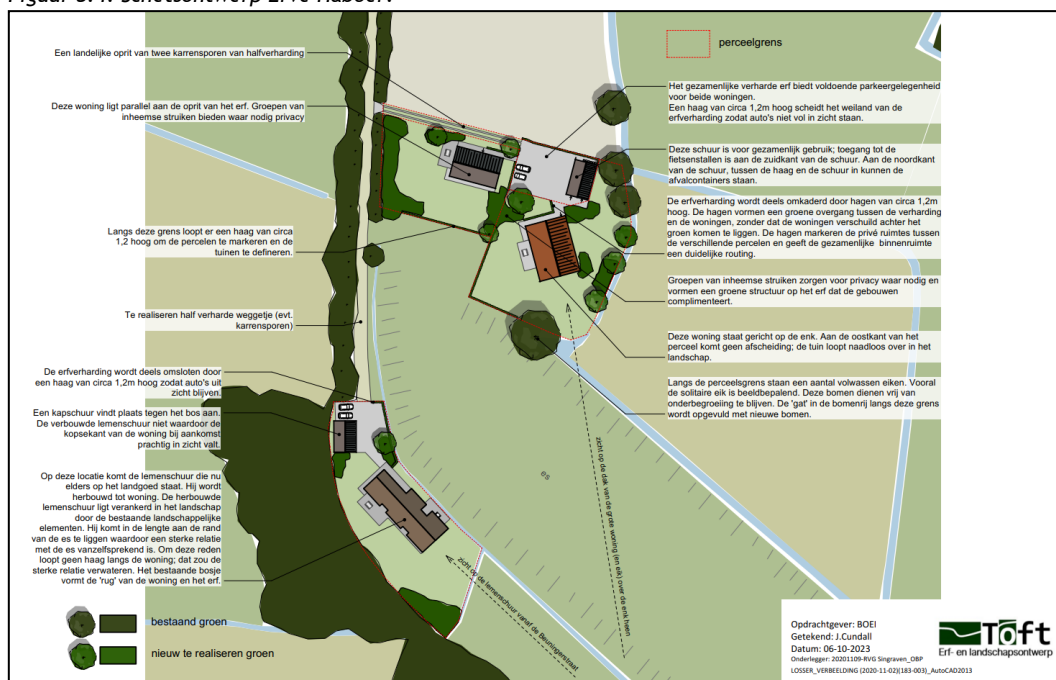
Erve Haboer

De beoogde situatie voor Erve Haboer betreft een ensemble van gebouwen, verdeeld over de twee deelerven. Op het zuidwestelijke deel wordt de karakteristieke Lemenschuur, momenteel gelegen op het perceel Borgbosweg 6, herplaatst en geschikt gemaakt om als woning te fungeren. De herbouw van de Lemenschuur op Erve Haboer zal plaatsvinden met gebruikmaking van dezelfde maatvoeringen en waar mogelijk dezelfde c.q. authentieke materialen. Tevens wordt

op het zuidwestelijke deelerf een parkeershuur gebouwd. Op het noordoostelijke deelerf is voorzien in een boerderijwoning en een schuurwoning. Deze woningen delen gezamenlijk een parkeershuur.

De ontsluiting van de twee deelerven zal plaatsvinden via een gemeenschappelijke toegangsweg, die in zuid-noord richting door het gebied loopt. Vanaf het zuidelijke deelerf sluit dit reeds aanwezige toegangspad aan op de Borgbosweg. Een impressie van het ontwikkelplan voor Erve Haboer is gegeven in figuur 3.4.

Figuur 3.4: Schetsontwerp Erve Haboer.

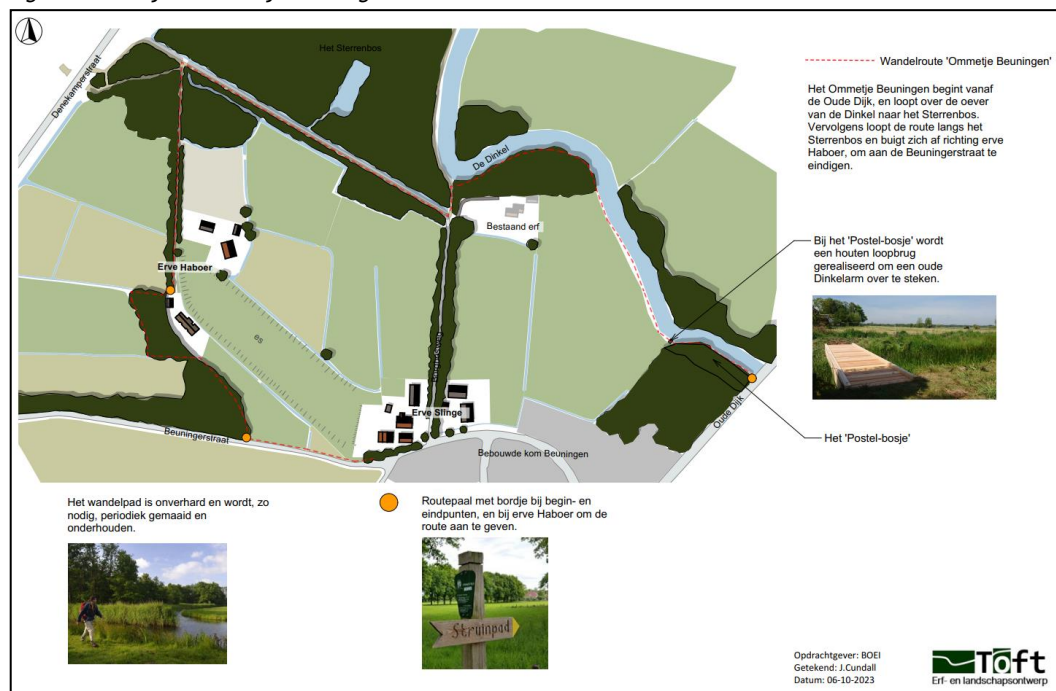


3.4 Wandelroute Ommetje Beuningen

De aanleg van het 'Ommetje Beuningen' sluit aan op de ambitie van de Stichting Edwina van Heek om de toegankelijk van het Landgoed Singraven voor het publiek (beter) mogelijk te maken en daarmee zowel het landgoed als de omgeving daarvan voor het publiek aantrekkelijker maken om er te komen en er te (ver)blijven. Daarnaast hebben de bewoners van Beuningen in het recente verleden regelmatig aangegeven dat een wandelpad langs de Dinkel, tussen de Oude Dijk en de Borgbosweg, gewenst is. Via dit pad, oftewel het Ommetje Beuningen, is het Sterrenbos beter en veiliger bereikbaar voor veel Beuningers en daarnaast is het hart van landgoed Singraven eenvoudiger te bereiken. Het belang om dit pad langs de Dinkel, de belangrijkste ader van de omgeving, maar ook van het landgoed, te leggen, is om de Dinkel, die veelal door ontoegankelijk natuurgebied loopt, beter te ervaren.

Het Ommetje Beuningen begint vanaf de Oude Dijk en loopt over de oever van de Dinkel naar het Sterrenbos. Vervolgens loopt de route langs het Sterrenbos en buigt zich af richting erva Haboer, om aan de Beuningerstraat te eindigen. Bij het 'Postel-bosje' wordt een houten loopbrug gerealiseerd om een oude Dinkelarm over te steken. Het wandelpad is onverhard en wordt, zo nodig, periodiek gemaaid en onderhouden.

Figuur 3.5: Traject Ommetje Beuningen.



3.5 Waarborging Rood voor Groen

3.5.1 Privaatrechtelijke borging

Overeenkomst 'Rood voor Groen Singraven'

Op 20 december 2016 heeft het College van B&W van de gemeente Losser ingestemd met de planvorming van Stichting Edwina van Heek met inbegrip van de binnen het ontwikkeltraject uitgevoerde studies en opgestelde documenten. Aansluitend is op voornoemde datum het besluit genomen om met de Stichting de overeenkomst 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Rood voor Groen) Singraven' aan te gaan, waarin onder meer alle (vervolg)afspraken omtrent de toepassing van Rood voor Groen zijn vastgelegd. Deze afspraken zijn terug te voeren tot het treffen van de landgoedversterkende maatregelen, die financieel mogelijk worden gemaakt door ontwikkeling van nieuwe rode functie(s)¹. De overeenkomst biedt hiertoe zowel de randvoorwaarden als de rechten en plichten van partijen inzake de realisatie van de betreffende maatregelen, de ontwikkeling van rode functie(s) ter (mede)financiering daarvan en het beheer en onderhoud van het landgoed. In het verlengde van deze overeenkomst is bepaald dat de planologische maatregel, die de realisatie van de rode functies mogelijk moet maken, een (c.q. de voorliggende) partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is.

Aanvullend op voornoemde (basis)overeenkomst heeft het College van B&W op 22 mei 2018 besloten om ook een woning te willen toestaan in de voormalige bedrijfswoning aan Borgbosweg 1. Om deze reden is op 25 juni 2018 een addendum op de overeenkomst ondertekend. Om de geactualiseerde c.q. gewijzigde invulling van Erve Slinge (starterswoningen) op passende wijze op te kunnen nemen in de overeenkomst Rood voor Groen Singraven zal een addendum op deze

¹ Rode functie(s): aan het landgoed toe te voegen nieuwe functies, zoals wonen, onder te brengen in nieuw te realiseren bebouwing of bestaande bebouwing en zowel functioneel als qua bebouwing passend bij het historische karakter van het landgoed.

overeenkomst worden vastgesteld. Hiertoe zal artikel 6 van de (basis)overeenkomst nader worden uitgewerkt in een separate overeenkomst.

3.5.2 Publiekrechtelijke borging

Landschappelijke inpassing / landgoedversterkende maatregelen

Als initiatiefnemer zal Stichting Edwina van Heek de erven Slinge en Haboer conform de resultaten van het voortraject, met name in lijn met het Beeldkwaliteitsplan, tot realisatie brengen. Zoals ook op 20 december 2016 privaatrechtelijk overeengekomen zal de breed gewenste duurzame instandhouding en ontwikkeling van het landgoed worden gerealiseerd door het treffen van landgoedversterkende maatregelen, die financieel mogelijk worden gemaakt door de ontwikkeling van nieuwe rode functies op het landgoed. Aanvullend op de privaatrechtelijke overeenkomst zullen de betreffende landgoedversterkende maatregelen via het voorliggende bestemmingsplan ook publiekrechtelijk worden geborgd. Het voorgaande betreft met name de landschappelijke inpassing van de nieuwe erven Slinge en Haboer alsmede de realisatie van het Ommetje Beuningen.

Landschappelijke inpassing nieuwe erven

Als vertrekpunt voor de landschappelijke inpassing van de erven Slinge en Haboer oftewel de realisatie van het Groen binnen deze erven geldt dat, conform de beleidsregel Rood voor Groen, eerst voldoende Rood (financieel) geborgd en gerealiseerd dient te zijn, op basis waarvan het Groen op financieel verantwoorde wijze (en ruimtelijk het best aansluitend) kan en zal worden aangelegd. Het borgen van een goede landschappelijke inpassing zal in de regels van dit bestemmingsplan worden geregeld middels een voorwaardelijke verplichting. Meer concreet zal hierin worden vastgelegd dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Wonen' gekoppeld is aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het landschappelijk inpassingsplan.

Bij al het voorgaande dient te worden opgemerkt dat voor Erve Haboer en voor de twee deelerven van Erve Slinge (westelijk en oostelijk deelerf) separate erfinrichtingsplannen gelden.

Ommetje Beuningen

De aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen zal middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan worden geborgd. Gekoppeld aan de realisatie van de twee nieuwe erven is als voorwaardelijke verplichting concreet opgenomen dat de gronden en bouwwerken binnen Erve Slinge en Erve Haboer overeenkomstig de bestemming 'Wonen' gebruikt mogen worden onder de voorwaarde dat na ingebruikname van alle nieuwe woningen) geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van deze wandelroute conform de uitgangspunten, zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan (oktober 2023).

Lemenschuur

Het verplaatsen van de Lemenschuur van de huidige locatie aan de Borgbosweg 6 naar nieuw Erve Haboer en het herbouwen van dit karakteristieke bouwwerk op dit nieuwe erf brengt met zich mee dat de aanduiding 'Karakteristiek' op de huidige locatie na de sloop van dit bouwwerk komt te vervallen. Aansluitend zal voor de betreffende locatie de onderliggende enkelbestemming Agrarisch-2 onverkort van toepassing zijn. In de regels van dit bestemmingsplan zal als voorwaardelijke verlichting worden opgenomen dat het demonteren van de Lemenschuur alleen mogelijk is in combinatie met de herbouw van dit karakteristieke bouwwerk op Erve Haboer.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking, welke alle huidige wetten over de leefomgeving bundelt. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties moet daarbij helder zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap.

In de NOVI stelt het Rijk dat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland zo groot is, dat belangen soms botsen. Het streven is er dan ook op gericht om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar het Rijk geeft daarbij aan dat dit niet altijd mogelijk is. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten er belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI de volgende afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. Gezocht wordt naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Gezocht wordt naar de optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid van de verschillende gebieden c.q. gebiedstypen.
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing erven Slinge en Haboer

De beoogde realisatie van de erven Slinge en Haboer is in lijn met de opgaven en prioriteiten van het nieuwe Rijksbeleid. Getoetst aan de NOVI-afwegingsprincipes kan aanvullend worden gesteld dat deze realisatie tegemoet komt aan het NOVI-afwegingsprincipe *‘Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal’*. Het voorliggende plan vormt daarmee een bijdrage aan de realisatie van het komende Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanaf oktober 2012 is deze Ladder als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de treden van deze Ladder. In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de ‘nieuwe’ Ladder het volgende in het Bro opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

Toetsing erven Slinge en Haboer

Het toetsen aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (Bro, art. 3.1.6). In het Bro (art 1.1.1) is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) volgt dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ‘in beginsel’ sprake als meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het ontwikkelplan voor Erve Haboer voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen, waarvan één woning de verplaatsing en herbouw van de Lemenschuur betreft. Het ontwikkelplan voor Erve Slinge betreft de realisatie van 7 nieuwe woningen. Binnen de erven Slinge en Haboer worden derhalve minder dan 12 nieuwe woningen gerealiseerd.

Resumerend kan worden gesteld dat de beoogde situatie op de erven Slinge en Haboer geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ met zich meebrengt, zoals gedefinieerd in de Bro en dat een toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling daarmee niet aan de orde is.

Conclusie Rijksbeleid

Realisatie en ingebruikname van de erven Slinge en Haboer is in lijn met de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben in april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 ‘Beken kleur’ en de hierop afgestemde Omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarin onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur worden beschouwd in

samenhang met een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Tegen deze achtergrond biedt de omgevingsvisie kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor zowel de groene als de stedelijke omgeving, met als richtjaar 2030.

Volgens afspraak worden de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening elk jaar geactualiseerd, waarbij de beleidswijzigingen van de voorbije periode worden verwerkt in teksten en kaarten. Op 16 november 2022 is de laatstelijk geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld met daarin alle wijzigingen vanaf de Omgevingsvisie Overijssel 2017.

In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening een juridisch instrument, dat ervoor zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden. Het geeft onder meer regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie is op 16 november 2022 eveneens de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld met daarin alle wijzigingen vanaf de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Omgevingsvisie Overijssel

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

Toetsing erven Slinge en Haboer

Afgestemd op Landgoed Singraven als totaal plangebied voor het door Stichting Edwina van Heek ingezette versterkingsplan, is de realisatie van de twee nieuwe erven in lijn met de provinciale kwaliteitsambities op grond van de volgende punten:

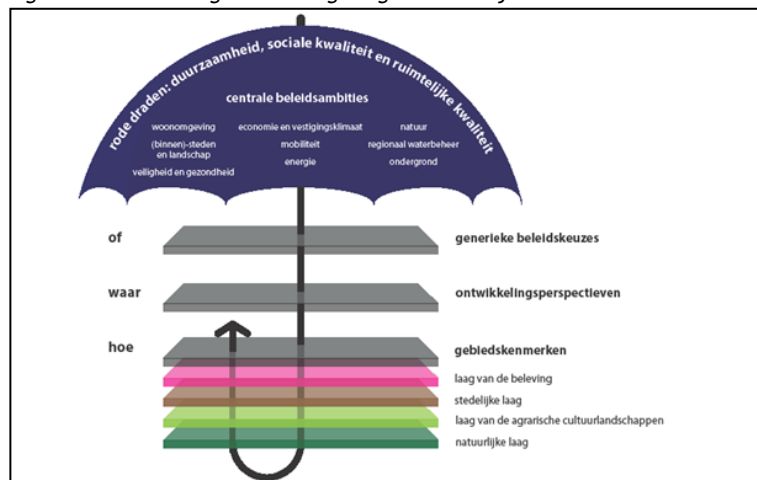
- De ontwikkelplannen voor de twee nieuwe erven zijn gericht op het koesteren en verder uitbouwen van de dragende structuren van het (agrarisch) landschap en het bewaken van de landschappelijke samenhang tussen onder andere (voormalige) boerenerven met het omliggende (agrarisch) landschap.
- Het aansluiten bij het eigen karakter van de omgeving, waaronder naburige erven op het landgoed, vormde eveneens een belangrijk vertrekpunt in de planvorming. Het gaat hierbij om het herontdekken van de dragende gebiedskwaliteiten en -structuren en het daarop aansluiten met eigentijdse vormen van grondgebruik en inrichting. Wonen en werken op erven en/of landgoederen worden hierbij door de provincie gezien als een passende invulling van dit punt.
- Inzet van de provincie is om ‘alles uit de kast’ te halen om daarmee de potentiële ruimtelijke identiteiten en kwaliteiten van Overijssel te verzilveren. Het inzetten op de kwaliteit van gebiedsinrichting is daarbij niet alleen vanuit economisch oogpunt van belang, ook de vitaliteit en leefbaarheid van de betreffende gebieden is hiermee gebaat. Middels het realiseren van de nieuwe erven Slinge en Haboer wordt de mogelijkheid geboden om de landgoedversterkende maatregelen uit te voeren om daarmee ‘alles uit de kast te halen’ om de identiteit en kwaliteit van Landgoed Singraven te verbeteren.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Generieke beleidskeuzes (de 'of' vraag)

De vraag óf een initiatief mogelijk is, wordt met name bepaald door de generieke beleidskeuzes. Het betreft hier algemene beleidskeuzes, die door Europa (Natura2000), het Rijk (Ladder voor duurzame verstedelijking) en de provincie (NNN) zijn genomen en waarmee gemeenten bij het opstellen van beleid rekening dienen te houden. In Overijssel is een aantal generieke keuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Het gaat hierbij met name om:

- Integraliteit: transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling.
- Toekomstbestendigheid: initiatieven voorzien in de behoefte van de huidige generatie en houden tevens de opties open om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties.
- (Boven)regionale afstemming: vraag en aanbod per regio dienen in balans te zijn of te worden gebracht.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: onnodig nieuw ruimtebeslag dient te worden voorkomen.

Toetsing erven Slinge en Haboer

De generieke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie Overijssel zijn doorvertaald naar de provinciale Omgevingsverordening. Ten aanzien van de nieuwe erven Slinge en Haboer zijn met name de volgende artikelen van toepassing:

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.

Als vertrekpunt geldt dat de erven Slinge en Haboer, de planlocaties voor dit bestemmingsplan, zich bevinden binnen Landgoed Singraven en dat de ontwikkelplannen voor deze twee nieuwe erven gericht zijn op een duurzame instandhouding van dit landgoed. Realisatie van de beoogde woningen buiten de grenzen van Landgoed Singraven is daarmee op voorhand geen reële optie. Hierop aansluitend kan ten aanzien van het aspect Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden gesteld dat de ontwikkelplannen voor de erven Slinge en Haboer tegemoetkomen aan de

Omgevingsverordening doordat (her)benutting van andere erven binnen Landgoed Singraven en/of bebouwing op andere locaties in de Groene Omgeving niet realiseerbaar is, aangezien de mogelijkheden voor combinatie c.q. toevoeging van functies op andere (bestaande) erven reeds optimaal zijn benut. In dit kader kan tevens worden vermeld dat in de studie, verricht in het kader van 'Rood voor Groen' (2013), een aantal 'verdwenen erven' binnen Landgoed Singraven zijn aangewezen als te ontwikkelen locatie. Indien realisatie van nieuwe erven plaatsvindt op locaties van verdwenen erven, zoals bij Erve Haboer het geval is, kan dit worden gezien als zorgvuldig ruimtegebruik met een cultuurhistorische meerwaarde.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt in de Omgevingsverordening gedefinieerd als 'het - bedoeld en onbedoeld - resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie die gebieden en objecten hebben om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit. Hierop aansluitend zijn in de Omgevingsverordening onder artikel 2.1.5 de volgende punten opgenomen:

- 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.
- In het kader van voornoemde toelichting wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (*of*-, *waar*- en *hoe*-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
- In het kader van voornoemde toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie voor het gebied is neergelegd.
- In het kader van voornoemde toelichting wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de 4-lagenbenadering die deel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Voor bovengenoemde aspecten kan worden gesteld dat deze reeds in 2010, middels het opstellen van de toekomst- c.q. ontwikkelvisie en het hierop afgestemde Landgoedversterkingsplan, een solide basis hebben gekregen in de ontwikkelplannen voor de nieuwe erven. Ten aanzien van de geambieerde toekomstwaarde dient daarbij te worden opgemerkt dat binnen dit aspect niet alleen invulling wordt gegeven aan bouwtechnische duurzaamheid, maar tevens een bijdrage wordt geleverd aan een toekomstbestendig beheer van Landgoed Singraven. De ruimtelijke kwaliteitsaspecten zijn na 2010 verder verankert in de studie, verricht in het kader van 'Rood voor Groen' (2013) en uiteindelijk in het Beeldkwaliteitsplan (juli 2016, geactualiseerd oktober 2018). De verdere toetsing aan artikel 2.1.5, met name aan de overige punten betreffende het Uitvoeringsmodel en de Catalogus Gebiedskenmerken, vindt verderop in deze paragraaf plaats.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een ontwikkelingsgerichte aanpak, die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. De provincie biedt daarmee ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, waaronder de bouw van nieuwe woningen, onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving. Binnen de KGO vormt het principe van Rood voor Groen een belangrijk toetsingskader voor de realisatie van de 2 nieuwe erven. Het principe van Rood voor Groen betekent dat met behulp van (in dit geval) woningbouw financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van bijvoorbeeld recreatie- en/of natuurgebieden, in dit geval de aanleg van het Ommetje Beuningen.

Artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening vormt een generieke KGO-regeling, die ruimte biedt voor een sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus gebiedskenmerken wordt uitgevoerd. Om onnodig ruimtebeslag op de Groene Omgeving tegen te gaan is deze regeling gekoppeld aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Vertrekpunt binnen de KGO-regeling is dat de provincie Overijssel medewerking wil kunnen verlenen aan Rood voor Groen initiatieven op bestaande landgoederen. In het Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen' (november 2008) is aangegeven in welke situaties en onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan Rood voor Groen op bestaande landgoederen. Voor gebruikmaking van het Rood voor Groen principe moet een landgoed minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 hectare groot zijn. Landgoed Singraven voldoet aan dit uitgangspunt. Op basis van het provinciale KGO-beleid, daarmee impliciet ook de regeling Rood voor Groen, vormt het Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen de basis van het toetsingskader. Vanuit dit kader zijn met name de volgende punten van toepassing:

- Het vertrekpunt voor Rood voor Groen zijn de kernkwaliteiten zoals deze in een integrale ontwikkelingsvisie voor het landgoed zijn vastgelegd, mits passend binnen de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen. Tijdens de planvorming voor de 2 nieuwe erven is het Landgoedversterkingsplan Singraven opgesteld. Daarin staat, op basis van de historie en het destijds geldende beleid, de visie op een duurzame instandhouding van het landgoed benoemd. Op basis van dat rapport is in het kader van Rood voor Groen een studie uitgevoerd naar mogelijke nieuwe bouwlocaties op Landgoed Singraven, waarbij vooral is ingegaan op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en inpassingsmogelijkheden. Aan de hand van deze studie zijn vervolgens de locaties geselecteerd, waaronder de erven Slinge en Haboer, waarvan is besloten om er nieuwe woningen te ontwikkelen. Ter verdere concretisering van het Landgoedversterkingsplan Singraven zijn deze locaties opgenomen in de projectenlijst Singraven gaat voor Groen. In deze projectenlijst is een beschrijving, onderbouwing en uitwerking opgenomen van de groene projecten, welke gerealiseerd gaan worden vanuit de 'rode' ontwikkelingen op Landgoed Singraven. Vanuit de projectenlijst is tot slot het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voornoemde studies en uitwerkingen hebben plaatsgevonden met inachtnaam van de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen.
- Bij Rood voor Groen op bestaande landgoederen moet altijd sprake zijn van ontwikkeling van extra kwaliteiten. Zowel de kosten voor het realiseren en beheer van nieuwe groene functies als kosten voor behoud en herstel van bestaande groene functies komen in aanmerking. Uit de projectenlijst Singraven gaat voor Groen blijkt dat er sprake is van zowel de realisatie van nieuwe groene functies als het behoud en herstel van bestaande groene functies.
- Bij Rood voor Groen op bestaande landgoederen moeten alle opbrengsten uit het nieuwe rood volledig ten goede komen aan instandhouding en verdere ontwikkeling van de maatschappelijke functie van het landgoed. Uit de projectenlijst Singraven gaat voor Groen blijkt dat er sprake is van een gesloten beurs. De opbrengsten uit de rode functies worden geïnvesteerd in de benoemde projecten.

Voor de toetsing aan het aspect zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, een en ander afgestemd op het Uitvoeringsmodel en de Catalogus Gebiedskenmerken wordt verwezen naar de betreffende passages verderop in deze paragraaf.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

In artikel 2.2.2 is opgenomen dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in de mogelijkheid tot realisatie van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond middels actueel onderzoek woningbouw. De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Het toevoegen van in totaal 10 woningen binnen de erven Slinge en Haboer, waaronder 6 voor starters, brengt met zich dat de beoogde ontwikkeling van de erven Slinge en Haboer voor een substantieel deel voorziet in betaalbare woningen voor een belangrijke doelgroep binnen de regionale woonvisie. Getoetst aan de actuele woonvisie van de gemeente Losser (zie ook paragraaf 4.4 van deze Toelichting) kan worden gesteld dat, gezien de aanwezige vraag naar

woningen, de ontwikkelplannen voor erven Slinge en Haboer zowel kwalitatief als kwantitatief tegemoet komen aan de gemeentelijke ambities en doelstellingen op dit vlak, mede bevestigd door het feit dat de beoogde woningen concreet in de deze visie zijn benoemd.

Titel 2.6: Nationale Landschappen

Het Nationale Landschap Noordoost-Twente, waarbinnen de erven Slinge en Haboer zijn gelegen, is een gebied met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Dit gebied is indertijd door het Rijk aangewezen om ervoor te zorgen dat de bijzondere kwaliteiten niet alleen behouden en duurzaam beheerd, maar waar mogelijk ook versterkt worden. Daarbij zou ook de recreatieve toegankelijkheid moeten worden vergroot. De kernkwaliteiten zijn voor beide Nationale Landschappen verder uitgewerkt in ontwikkelingsperspectieven, waarin de ambities zijn neergelegd om uitvoering te geven aan het principe Behoud door ontwikkeling.

Binnen Titel 2.6 van de Omgevingsverordening zijn onder artikel 2.6.3 als kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente benoemd:

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

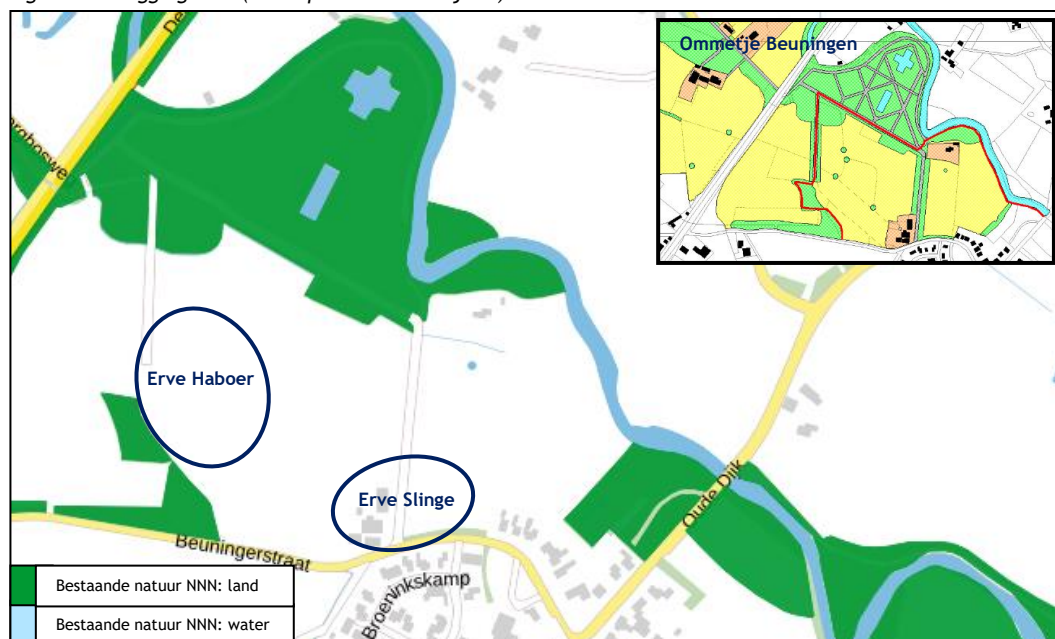
Aansluitend is in artikel 2.6.4 (Nieuwe ontwikkelingen) opgenomen dat bestemmingsplannen alleen voorzien in nieuwe ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de betreffende kernkwaliteiten.

De ontwikkelplannen voor de twee nieuwe erven zijn tot stand gekomen na gedegen analyses op het vlak van landschap en cultuurhistorie. Op basis van de verkregen resultaten zijn de nieuwe erven nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan, waarbij de landschappelijke inpassing een belangrijk aspect vormde. Daarmee zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het Nationale Landschap Noord-Oost Twente op passende wijze meegenomen bij de ontwikkelplannen voor de nieuwe erven. Het toetsen van de ontwikkelplannen op de specifieke landschappelijke kwaliteiten komt aan de orde bij de Gebiedskenmerken (de *hoe* vraag), verderop in deze paragraaf.

Titel 2.7: Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gericht op een duurzame toekomst zet de provincie in op ontwikkeling, beheer en bescherming van de biodiversiteit in Overijssel. In dit kader zijn natuur en landschap niet alleen van betekenis voor het behoud en bescherming van biodiversiteit, zij zijn ook van belang voor de regionale economie en voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor een goed vestigingsklimaat voor wonen en werken. Om deze redenen heeft de provincie gebieden aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Meer concreet geldt voor het NNN de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het betreffende gebied. In de verordening is daartoe het 'nee, tenzij'-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is daarbij aan strikte voorwaarden gebonden.

Figuur 4.2: Ligging NNN (bron: provincie Overijssel).



De planlocaties erven Slinge en Haboer bevinden zich buiten de begrenzing van het NNN. Daarmee is er geen directe beïnvloeding van de ontwikkelplannen op dit NNN. Indirecte beïnvloeding door bijvoorbeeld lichtuitstraling, met name vanuit erve Haboer, wordt zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt door de lichtbronnen te baseren op terughoudendheid (bijvoorbeeld zo veel mogelijk naar beneden gericht licht) en bij plaatsing een algemeen streven naar eenheid en eenvoud te hanteren. Een en ander mede afgestemd op het zoveel mogelijk borgen van de belevingswaarde 'Donkerte' in deze omgeving (zie ook toetsing Gebiedskenmerken verderop in deze paragraaf).

Toetsing Ommetje Beuningen

Als direct gevolg van de realisatie van de erven Slinge en Haboer zal het Ommetje Beuningen worden aangelegd. Zoals eerder in deze Toelichting geconstateerd vormt het tracé van dit wandelpad geen strijdigheid met het onderliggende bestemmingplan. Getoetst aan de generieke beleidskeuzes uit het provinciale Omgevingsbeleid kan worden gesteld dat de aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen hiermee niet in tegenspraak is en naar verwachting zelfs een meerwaarde vormt als het gaat om de beleving van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden.

Conclusie generieke beleidskeuzes

Realisatie van de erven Slinge en Haboer alsmede de aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen zijn in overeenstemming met de generieke beleidskeuzes van de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (de 'waar' vraag)

Ter beantwoording van de vraag 'waar' een initiatief het best past of ontwikkeld kan worden heeft de provincie ontwikkelingsperspectieven opgesteld, waarbij onderscheid is gemaakt tussen perspectieven voor de Groene en de Stedelijke Omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving

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

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

Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving

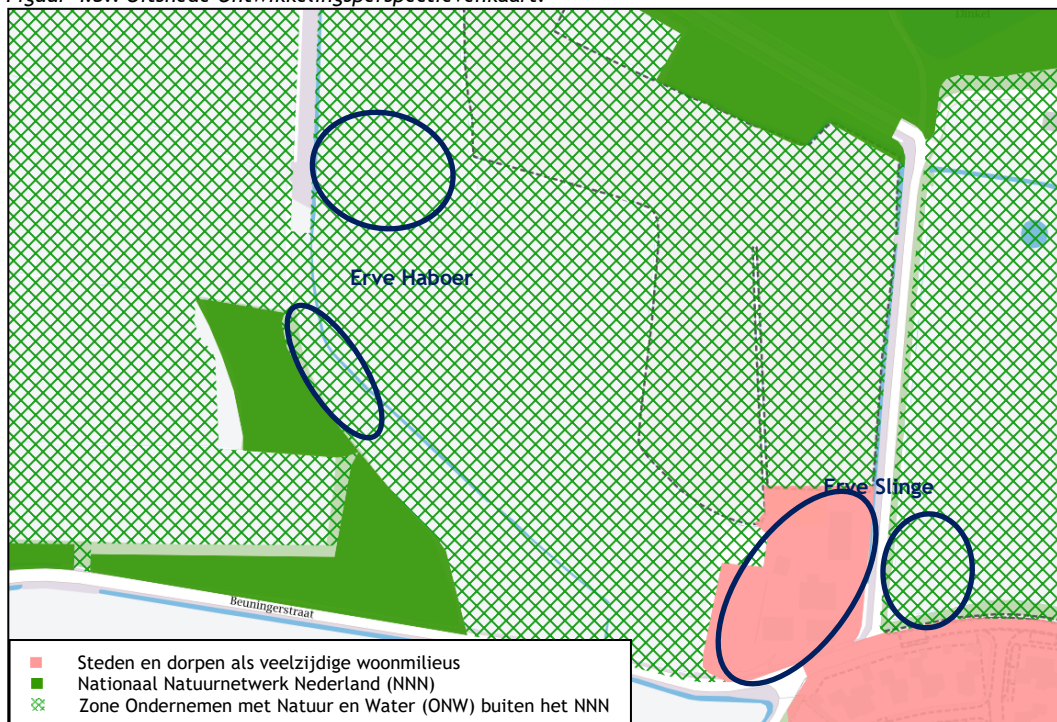
Met Stedelijke Omgeving worden de stedelijke netwerken, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In deze omgeving gaat het de provincie onder andere om het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit en het versterken van de natuur in de stad. Binnen de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven:

- Stedelijke netwerken als motor.
- Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus.
- Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

Toetsing erven Slinge en Haboer

Op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie maakt Erve Haboer deel uit van de Groene Omgeving en is Erve Slinge deels in de Groene en deels in de Stedelijke Omgeving gelegen. Vanuit hun positionering zijn voor Erve Haboer en het oostelijk deelperceel van Erve Slinge het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen met Natuur en Water (ONW)' van toepassing en geldt voor het westelijk deelperceel van Erve Slinge het perspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3.: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart.



Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het NNN

Binnen de provincie Overijssel is een groot oppervlak aan natuur afgesplitst van het NNN; de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW). Binnen deze zone hanteert de provincie als ambitie om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water. Landgoederen maken lokaal deel uit van de zone ONW, waardoor hier mogelijkheden zijn om natuur-, cultuurhistorische- en economische waarden te combineren. Voor de zone ONW geldt dan ook het 'ja, mits'-beleid: *ja*, er is ruimte voor ontwikkelingen, *mits* deze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor landschap, natuur en water. Feitelijk is hier sprake van

een focus op de KGO, waarbij deze kwaliteitsimpuls ook kan worden ingezet bij het herstel van cultuurhistorisch erfgoed.

Vertrekpunt bij de planvorming voor de nieuwe erven is om een kwaliteitsimpuls te geven aan zowel het landschap, de natuur, de cultuurhistorie en het economisch voortbestaan. Het principe van 'Rood voor Groen' is daarmee vanaf het begin van de planvorming, via verschillende studies, sturend geweest voor zowel de erfinrichting als de landschappelijke inpassing van de twee nieuwe erven. Kort samengevat kan worden gesteld dat het 'ja, mits'-beleid voor de zone ONW voor realisatie van de nieuwe erven betekent: ja, er is ruimte voor het toevoegen van nieuwe gebouwen en is het 'mits' daarbij als volgt ingevuld:

- De nieuwe erven sluiten zoveel mogelijk aan bij het beeld van de erven die kenmerkend zijn voor Landgoed Singraven, waardoor ze als vanzelfsprekend in het landschap komen te liggen.
- De beplantingen op de nieuwe erven en van het omliggende landschap zijn op elkaar afgestemd, waardoor de erven op passende wijze worden verankerd in het landschap.
- De (toe te voegen) bebouwing gaat deels schuil achter zowel hoog als laag opgaand groen, waardoor de gebouwen een vanzelfsprekend onderdeel worden van het landschap.
- De (toe te voegen) gebouwen hebben verschillende bouwvolumes en kennen geen rationele oriëntatie; de gebouwen lijken vrijelijk gestrooid over het erf. Aanvullend vormen het (hoog opgaand) groen, van inheemse soortensamenstelling, waardevolle karakteristieke elementen op de nieuwe erven.

Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus

De steden en dorpen buiten de drie stedelijke netwerken in Overijssel bieden een waardevolle aanvulling op het leefmilieu in deze netwerken. De dorpen vormen daarbij het kloppende hart van een plattelandsgemeenschap, bieden een aantrekkelijke woon- en werkomgeving of vormen een toeristische trekpleister waar bezoekers rust en identiteit zoeken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief, van toepassing op Erve Slinge, zijn de betreffende ontwikkelambities benoemd onder het aspect 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De provinciale ambities binnen dit aspect brengen met zich mee dat de steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken in beginsel altijd mogen bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen. Hierdoor kunnen zij deze rol van 'kloppend hart' blijven vervullen.

Het realiseren van burgerwoningen op Erve Slinge vormt een positieve impuls voor het aanwezige voorzieningenniveau en draagt tevens bij aan het 'noaberschap'.

Toetsing Ommetje Beuningen

Als direct gevolg van de realisatie van de erven Slinge en Haboer zal het Ommetje Beuningen worden aangelegd. Zoals eerder in deze Toelichting geconstateerd vormt het tracé van dit wandelpad geen strijdigheid met het onderliggende bestemmingplan. Getoetst aan de ontwikkelingsperspectieven uit het provinciale Omgevingsbeleid kan worden gesteld dat de aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen hiermee niet in tegenspraak is en naar verwachting zelfs een meerwaarde vormt als het gaat om de beleving van de aangrenzende groene en stedelijke omgeving.

Conclusie ontwikkelingsperspectieven

Met de realisatie van de erven Slinge en Haboer alsmede de aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen wordt op passende wijze geanticipeerd op de door de provincie geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Gebiedskenmerken (de 'hoe' vraag)

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

worden. Bij gebiedskenmerken maakt de provincie onderscheid in vier lagen, die uiteraard niet los van elkaar staan en altijd met elkaar verbonden zijn:

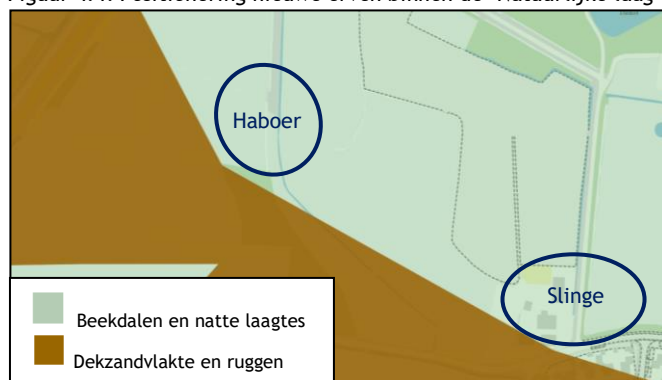
- De natuurlijke laag.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- De stedelijke laag.
- De laag van de beleving.

Toetsing erven Slinge en Haboer

De 'Natuurlijke laag'

Erven Slinge en Haboer zijn beiden (deels) gelegen binnen de natuurlijke lagen 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes', zie figuur 4.4.

Figuur 4.4: Positionering nieuwe erven binnen de 'Natuurlijke laag'.



De provinciale ambitie voor het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen' is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dienen deze bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met natuurlijke, inheemse soorten.

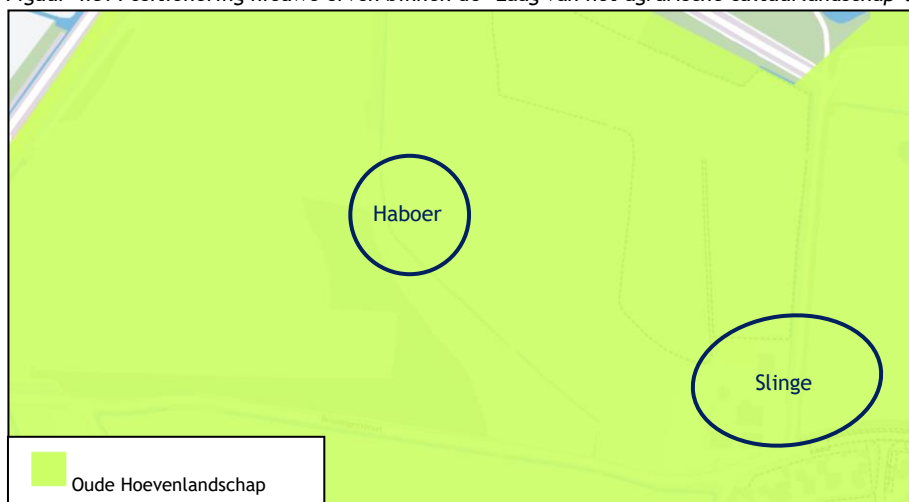
Voor het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' geldt als ambitie om de functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap meer betekenis te geven. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dienen deze bij te dragen aan extra ruimte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

De gebiedskenmerken van de natuurlijke laag worden niet wezenlijk beïnvloed door de nieuwe erven. Gelet op de waterhuishouding wordt, in samenspraak met het Waterschap Vechtstromen en conform de Watertoets (zie paragraaf 4.5 van deze Toelichting), op passende wijze rekenschap gehouden met de waterbelangen. Aanvullend voorzien de ontwikkelplannen per definitie in het aanbrengen van beplanting met inheemse soorten.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Binnen de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' zijn de erven Slinge en Haboer gelegen in het 'Oude Hoevenlandschap' (zie figuur 4.5).

Figuur 4.5: Positionering nieuwe erven binnen de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.



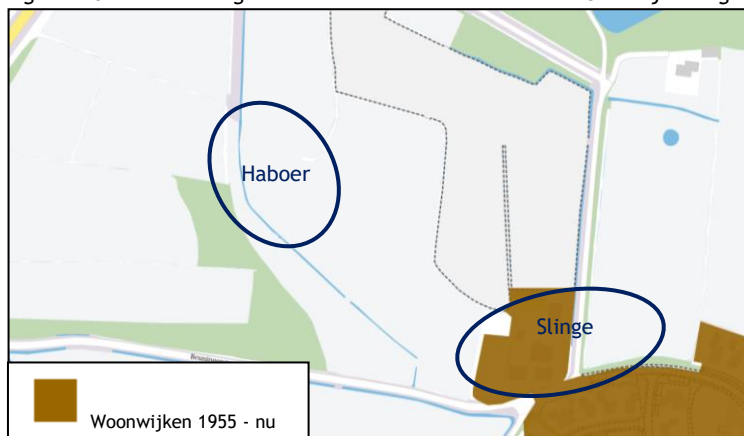
Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap zijn de kampen met daaraan gelegen agrarische bedrijven. De erven liggen veelal op enige afstand van de weg, daarbij eilandjes vormend tussen de weiden. De erven kennen verschillende bouwvolumes en veel opgaande beplanting. De percelen worden veelal begrensd door houtwallen, singels en waterlopen. De provinciale ambitie is om het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven.

Vanuit de gehanteerde 'Rood voor Groen' strategie in het ontwikkelproces kan worden gesteld dat de nieuwe erven bijdragen aan het behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het omringende oude hoevenlandschap. Tevens dragen de nieuwe erven, via erfbeplanting in afstemming op de mate van openheid en kleinschaligheid, bij aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de omringende landschapselementen. Tot slot kan worden gesteld dat de ontwikkelplannen bijdrage aan het herstel c.q. vergroten van de toegankelijkheid van erven en erfroutes, met inbegrip van de aanwezige landschapswaarden.

De 'Stedelijke laag'

Binnen de stedelijke laag valt Erve Slinge (deels) onder het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu' (zie figuur 4.6). Erve Haboer valt buiten de reikwijdte van de 'Stedelijke laag'.

Figuur 4.6: Positionering nieuwe erven binnen en t.o.v. de 'Stedelijke laag'.



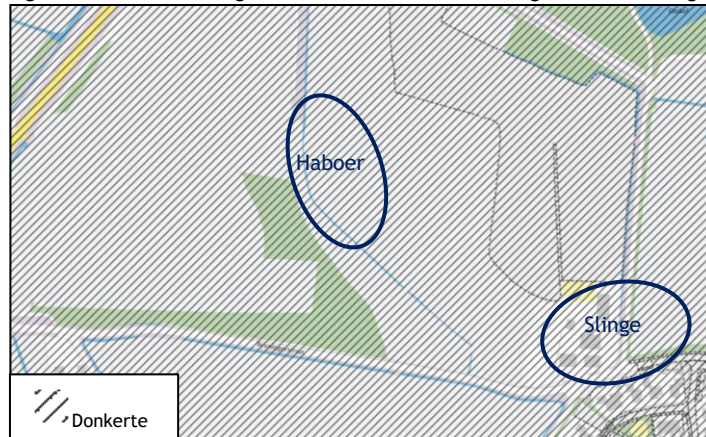
De woonwijken van 1955 tot nu zijn in de provinciale omgevingsvisie omschreven als planmatig opgezette uitbreidingswijken, een en ander op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen,

(zand-)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. Gelet op de gewenste woonomgeving, een belangrijk aspect binnen de stedelijke laag, hanteert de provincie als ambitie om te komen tot aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die tevens voorzien in woonvraag. De woningbouw ontwikkelt zich daarbij primair in bestaand bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is daarbij onderdeel van het ontwerp. Getoetst aan de erven Slinge (erve Haboer valt buiten deze stedelijke laag) kan worden gesteld dat de ontwikkelplannen voor deze twee erven in lijn met het voorgaande tot stand zijn gekomen.

De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale aspecten bij elkaar. Deze laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe. Binnen de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van de beleving' is voor de erven Slinge en Haboer het aspect 'Donkerte' van toepassing (figuur 4.7).

Figuur 4.7: Positionering nieuwe erven binnen de 'Laag van de beleving'.



Donkerte wordt door de provincie beschouwd als een te koesteren kwaliteit. Ambitie daarbij is om de huidige 'donkere' gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, terreinen en dergelijke. In lijn met de provincie ziet de gemeente het als haar taak om de kwaliteit van de openbare ruimte te blijven bewaken en waar mogelijk te versterken. De gemeente vraagt de eigenaren c.q. beheerders van lichtbronnen om spaarzaam, functioneel en duurzaam te verlichten met als doel om onder meer het landelijke en groene karakter van de gemeente te behouden dan wel te versterken en om lichthinder voor mens en dier tegen te gaan. Getoetst aan de twee nieuwe erven geldt dat de verlichting op deze erven gebaseerd is op terughoudendheid en geldt hier een algemeen streven naar eenheid en eenvoud.

Toetsing Ommetje Beuningen

Als direct gevolg van de realisatie van de erven Slinge en Haboer zal het Ommetje Beuningen worden aangelegd. Zoals eerder in deze Toelichting geconstateerd vormt het tracé van dit wandelpad geen strijdigheid met het onderliggende bestemmingplan. Getoetst aan de ontwikkelingsperspectieven uit het provinciale Omgevingsbeleid kan worden gesteld dat de aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen hiermee niet in tegenspraak is en naar verwachting zelfs een meerwaarde vormt als het gaat om de beleving van de aangrenzende gebiedskenmerken en -kwaliteiten.

Conclusie gebiedskenmerken

Realisatie van de erven Slinge en Haboer alsmede de aanleg en instandhouding van het Ommetje

Beuningen leiden niet tot een nadelige invloed op de door de provincie Overijssel onderscheiden gebiedskenmerken en de hier hierbinnen te koesteren kwaliteiten.

Conclusie provinciaal beleid

Realisatie en ingebruikname van de erven Slinge en Haboer alsmede de aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen zijn in lijn met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie en Regionale Woonagenda Twente 2015-2025

Gemeenten en provincie hebben in 2014 de Regionale Woonvisie Twente vastgesteld met daarin de gezamenlijke ambities en een regionale visie op wonen. Vervolgens hebben de gemeenten, waaronder Losser, en de provincie gezamenlijk in 2015 een traject doorlopen, waarin de overeengekomen ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op concrete thema's, waaronder wonen en zorg. Tot de speerpunten van het beleid behoren het komen tot een voldoende en gevarieerd woningaanbod en het creëren van differentiatie in woonmilieus. Als het gaat om het kwaliteitsaspect 'Buiten wonen in het landelijk gebied en kleine kernen' stelt het regionale woonprogramma dat het hier gaat om woonmilieus die zowel de provincie als de regionale gemeenten willen koesteren en kwaliteiten die men zoveel mogelijk wil behouden. Hierop aansluitend stelt de regio dat door de dalende bevolkings- en huishoudenontwikkeling nog slechts een beperkt aantal woningen aan de woningvoorraad hoeft te worden toegevoegd om te voorzien in de lokale behoefte. Datgene wat nog gebouwd wordt als aanvulling of vervanging moet 'raak' zijn. Tegen deze achtergrond schetsen de regionale gemeenten, woningcorporaties, markt en andere partners in de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025, vastgesteld op 18 februari 2021, hun prioriteiten voor de komende jaren op Twentse woningmarkt. Om de forse woningbouwambitie in Overijssel te halen, kent Twente daarbij een flinke versnellingsopgave.

Figuur 4.8: Woningbouwopgave regio Twente.

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

In kwantitatief opzicht is in de regionale woonagenda de ambitie opgenomen om 60.000 woningen toe te voegen. Deze ambitie is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit de volgende elementen:

- De beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030.
- Het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030.
- Een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van voornoemde elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de provinciale ambitie, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen. Op basis van prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en benodigde ruimere programmering

is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra ambitie c.q. opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

Binnen de woningbouwopgave, zoals opgenomen in de Regionale Woonagenda Twente, bedraagt het aandeel voor de gemeente Losser in totaal 590 woningen (zie figuur 4.8).

Toetsing erven Slinge en Haboer

Het toevoegen van 10 woningen, waaronder 6 voor starters, brengt met zich dat de beoogde ontwikkeling van de erven Slinge en Haboer voor een substantieel deel voorziet in betaalbare woningen voor een belangrijke aandachts- c.q. doelgroep binnen de regionale woonvisie. Hiermee kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief past binnen de heersende behoefte aan woningen binnen de regio Twente. Kort samengevat kan worden gesteld dat elke woning binnen de nieuwe erven Slinge en Haboer 'raak' is.

Conclusie regionaal beleid

Realisatie van de erven Slinge en Haboer is in lijn met het woonbeleid van de regio Twente.

4.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Losser

In maart 2023 stelde de gemeenteraad van Losser de Omgevingsvisie vast. De Omgevingsvisie beschrijft het toekomstbeeld voor de gemeente en gaat over zaken als wonen, werken en samen leven in Losser. In de Omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat zij verder gaat werken aan een gemeente waar het voor jong en oud prettig wonen is. Daarbij wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod. Met het oog op de vergrijzing is het van belang om de ouderen te voorzien van passende woonruimte, maar geeft de gemeente specifiek aan dat zij ook de jongeren wil behouden in haar gemeente. De gemeente denkt daarbij aan het aanbieden van een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van woningen voor starters. Op dit moment gaat de gemeente voor de komende 10 jaar (conform Woonvisie 2021-2030) uit van een groei van 665 huishoudens.

Elk bouwplan toetst de gemeente aan zowel de (bouwtechnische) kwaliteitscriteria als inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Daar waar buitenstedelijk gebied wordt gebruikt voor woningbouw moet dit passend zijn in het landschap en moeten natuurwaarden zoveel als mogelijk is behouden blijven. Ten aanzien van laatstgenoemde aspecten heeft de gemeente de ambitie om de beekdalen als functionele en ruimtelijk dragende structuren van het landschap meer betekenis te geven. Ruimte voor water en continuïteit van het (water)systeem zijn in dit kader leidend. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen deze bij aan onder meer de dynamiek van en samenhang binnen het water- c.q. beeksysteem en vergroting van de beleefbaarheid van het water. Wijzend naar het dal van de Dinkel geeft de gemeente aan dat hier ook een belangrijke recreatieve doelstelling ligt, gericht op vergroting van de beleving van het gebied door middel van kanoën, fietsen en wandelen. Fiets- en wandelverbindingen aansluitend op de recreatiegebieden zijn daarvoor gewenst. Ook is het gewenst dat vanuit de dorpen gemakkelijk een rondje langs de Dinkel gewandeld kan worden.

Aansluitend geeft de gemeente aan trots te zijn op de aanwezige fraaie landgoederen. In de Omgevingsvisie is dan ook opgenomen dat de gemeente ruime mogelijkheden zal bieden om de economische basis onder de landgoederen binnen haar gemeente te versterken. Bij het zoeken naar een passende activiteit geeft de gemeente veel vrijheid aan landgoedeigenaren met dien

verstande dat milieu- en duurzaamheidsdoelstellingen en landschappelijke waarden niet worden aangetast.

Tot slot wordt in de Omgevingsvisie, onder Koers en keuzen voor Wonen binnen het Gebiedskompas voor Beuningen, geconstateerd dat er vanuit Beuningen vraag is naar de realisatie van starterswoningen. Specifiek is in de omgevingsvisie benoemd dat Stichting Edwina van Heek (Landgoed Singraven) 10 woningen wenst toe te voegen. Het betreft de toevoeging van 3 vrijstaande woningen ter plaatse van erve Haboer en 7 woningen ter plaatse van erve Slinge (1 nieuwe vrijstaande woning en 6 starterswoningen).

Toetsing erven Slinge en Haboer

In lijn met de toetsing aan de gebiedskenmerken (de *hoe* vraag binnen het provinciale beleid) kan ook hier worden gesteld dat de nieuwe erven Slinge en Haboer geen belemmeringen vormen voor de landschaps- en natuurwaarden van de beekdalen en natte laagtes. Gelet op de aanwezige vraag naar woningen komen de ontwikkelplannen voor erven Slinge en Haboer zowel kwalitatief als kwantitatief tegemoet aan de gemeentelijke ambities en doelstellingen op dit vlak, mede bevestigd door het feit dat de beoogde woningen concreet in de omgevingsvisie zijn benoemd.

Toetsing Ommetje Beuningen

Als direct gevolg van de realisatie van de erven Slinge en Haboer zal het Ommetje Beuningen worden aangelegd. Zoals eerder in deze Toelichting geconstateerd vormt het tracé van dit wandelpad geen strijdigheid met het onderliggende bestemmingplan. Getoetst aan de gemeentelijke omgevingsvisie - en impliciet hierin genoemd - kan worden gesteld dat de aanleg en instandhouding van dit Ommetje invulling geeft aan deze visie.

Toekomstvisie Duurzaam Losser 2040

In de visie 'Duurzaam Losser 2040' geeft de gemeente aan in 2040 volledig energieneutraal te willen zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die wordt verbruikt afkomstig is uit duurzame energiebronnen. De toekomstagenda richt zich daarbij op de volgende hoofdthema's en ambities:

- Een groen, gezond en leefbaar Losser.
- Een klimaatbestendig Losser.
- Een energieneutraal Losser.
- Een circulaire economie in Losser.

Toetsing erven Slinge en Haboer

De ambities uit de gemeentelijke toekomstvisie zijn in de ontwikkeling en realisatie van de erven Slinge en Haboer geïmplementeerd door (onder meer) het inrichtingsplan voor deze erven te richten op het zoveel als mogelijk toepassen van halfverhardingen en het van het riool afkoppelen van het dakwater en het verhard oppervlak. Hiermee wordt de natuurlijke inzijging van water in de bodem bevorderd. Daarnaast vormt het planten van bomen en het aanbrengen van groen een verdere bijdrage aan de totstandkoming van een klimaatbestendig Losser. Met de bouw van gasloze woningen wordt vervolgens een toekomstgerichte bijdrage geleverd aan een energieneutraal Losser.

Woonvisie 2021-2031

Ter actualisatie van de Woonvisie 2016 en verder heeft de gemeente Losser op 6 juli 2021 de Woonvisie 2021-2031 vastgesteld met daarin de uitgangspunten, ambities en voornemens voor de periode tot 2031. Met het geactualiseerde woonbeleid wil de gemeente voorzien in voldoende, geschikte huisvesting van haar inwoners, jong en oud. Ambitie is tevens om een bijdrage te leveren aan het inlopen van de woningtekorten, zoals die in de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 zijn benoemd. In februari 2021 heeft de gemeente Losser ingestemd met deze regionale woonagenda. Daarmee is het een belangrijk actueel kader voor de gemeentelijke Woonvisie geworden. In de ruimtelijke strategie van Woonvisie en Woonagenda wordt de gemeente Losser aangeduid als 'buiten wonen', waar het wonen nauw verbonden is met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Dat betekent echter geen

stilstand: de Woonagenda ziet dat woningbouw en soms ook transformatie nodig zijn om te voldoen aan de woningbehoefte, terwijl deze tevens ingezet kunnen worden als vliegwiel om de vitaliteit van woonmilieus te versterken.

In haar woonvisie richt Losser zich op een adequate huisvesting van alle doelgroepen binnen de hele gemeente. Daarbij is er extra aandacht voor groepen met minder kansen op de woningmarkt en is dat voor de gemeente reden om primair te sturen op starters, jonge gezinnen en 55 plussers. Ten aanzien van de vooruitzichten op de samenstelling van de bevolking voor de langere termijn constateert de gemeente dat deze mogelijk onzeker zijn, maar dat dat niet geldt voor de periode tot 2031. De woonvisie sorteert dan ook niet voor op bevolkingsdaling. Aansluitend stelt de gemeente dat zij uiteraard wel te maken krijgt met een vergrijzing van de bevolking, maar wil zij ook de jongeren en starters zoveel als zij willen voor de gemeente behouden. Daarvoor koerst de gemeente in eerste instantie op doorstroming, in het besef dat het streven naar doorstroming veelal niet leidt tot het tijdig vrijkomen van voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Daarom wil de gemeente ook voor starters bouwen.

Als het gaat om nieuwbouw is in de Woonvisie opgenomen dat in de periode 2021-2031 in totaal 665 woningen aan de gemeente toegevoegd dienen te worden, gemiddeld zo'n 65 tot 70 per jaar. Dit aantal van 665 woningen is met inbegrip van 150 woningen die op grond van de Regionale Woonagenda Twente noodzakelijk zijn voor het inlopen van de woningtekorten. Deze woningen deelt de gemeente voorsnog naar rato toe aan de verschillende kernen. Ten aanzien van de kern Beuningen stelt de gemeente dat er beperkt ruimte is voor nieuwe woningen. Specifiek worden hier de locaties Lomanskamp en Landgoed Singraven genoemd. Er is plancapaciteit voor maximaal 33 woningen, waarvan 12 op basis van harde plancapaciteit. De (anno 2021) berekende behoefte is maximaal 25 woningen en geldt er vanaf dat moment een noodzaak om meer plancapaciteit hard te maken. Anno 2023 geldt die noodzaak in beginsel nog steeds, maar geldt ook dat er inmiddels plannen zijn vastgesteld die voorzien in de toevoeging van in totaal 8 woningen in de kern Beuningen. Met de voorgenomen 7 woningen op Erve Slinge, gerekend tot de kern Beuningen, is dus nog sprake van een resterende behoefte van circa 10 woningen.

Toetsing erven Slinge en Haboer

In lijn met de toetsing aan de regionale woonvisie en -programma kan ook ten aanzien van de gemeentelijke ambities en doelstellingen op dit vlak worden gesteld dat de voorliggende ontwikkelingen zowel kwalitatief als kwantitatief hierbinnen passen. Kort samengevat kan ook hier worden gesteld dat elke woning binnen de nieuwe erven Slinge en Haboer, concreet benoemd in de Woonvisie, als 'raak' kan worden beoordeeld.

Conclusie gemeentelijk beleid

Realisatie en ingebruikname van de erven Slinge en Haboer alsmede de aanleg en instandhouding van het Ommetje Beuningen zijn in lijn met de ambities, doel- en taakstellingen uit zowel het ruimtelijk- als het woonbeleid van de gemeente Losser.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Ecologie

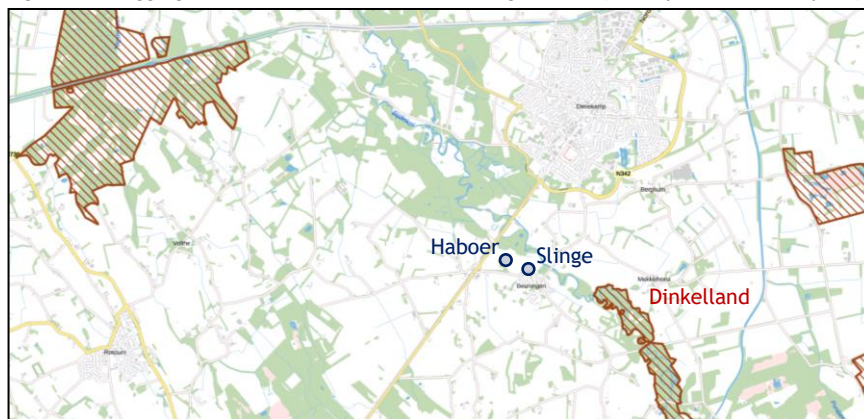
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Tot slot is in 2019 via de Wnb de impact van stikstofdepositie in Natura2000-gebieden explicieter opgenomen in het proces van planologische besluitvorming.

Toetsing erven Slinge en Haboer

Gebiedsbescherming: ligging ten opzichte van Natura 2000 en NNN

De erven Slinge en Haboer zijn niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is voor beide erven het gebied Dinkelland. Ten opzichte van Erve Slinge bedraagt de afstand tot dit gebied circa 900 meter. Ten opzichte van Erve Haboer bedraagt deze afstand circa 1.200 meter.

Figuur 5.1: Ligging nieuwe erven t.o.v. Natura2000-gebieden (bron: provincie Overijssel).



De erven Slinge en Haboer zijn eveneens niet gelegen binnen de grenzen van het NNN. Tussen Erve Slinge en het meest nabijgelegen NNN-perceel bedraagt circa 150 meter. De planlocatie voor Erve Haboer (het zuidelijke deelerf) grenst weliswaar aan het NNN, maar maakt er geen deel van uit. De provincie Overijssel hanteert geen externe werking bij het NNN, waardoor extra toetsing van (met name) erve Haboer niet noodzakelijk is. Desalniettemin wordt indirecte beïnvloeding door bijvoorbeeld lichtuitstraling, met name vanuit erve Haboer, zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt door de lichtbronnen te baseren op terughoudendheid (bijvoorbeeld zo veel mogelijk naar beneden gericht licht) en bij plaatsing een algemeen streven naar eenheid en eenvoud te hanteren. Een en ander mede afgestemd op het zoveel mogelijk borgen van de belevingswaarde 'Donkerte' in deze omgeving.

Volledigheidshalve geldt dat de erven landschappelijk worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de groene omgeving en de reeds aanwezige landschaps- en natuurwaarden, waaronder die van het NNN.

Figuur 5.2: Ligging nieuwe erven t.o.v. NNN (bron: provincie Overijssel).



Natura2000 versus stikstofdepositie

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

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

Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf 11 oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het PAS nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen.

Tot slot is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer 3 resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering maakte een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling gold voor de bouw-, aanleg- en sloopectiviteiten van projecten.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak Porthos voornoemde partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening (AERIUS) voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopectiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden.

Om voor afzonderlijke projecten het effect op Natura 2000-gebieden aan te tonen is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Met dit rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De

uitkomst van de berekening geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.

In april 2023 zijn de AERIUS-berekeningen uitgevoerd inzake het voornemen tot realisatie van de nieuwe erven Slinge en Haboer. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma AERIUS Calculator 2022. Voor de aanlegfase is gerekend met het rekenjaar 2024, ervan uitgaande dat de ruimtelijke procedure dan is afgerond. Voor de gebruiksfase is gerekend met het rekenjaar 2025, ervan uitgaande dat de aanlegfase een doorlooptijd heeft van een jaar.

De AERIUS-berekeningen geven aan dat met de realisatie van de erven Slinge en Haboer zowel NOx als NH3 vrijkomt. Door uitvoering van de AERIUS-berekeningen met toepassing van intern salderen (het rekening houden met de referentiesituatie) blijkt echter dat er zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen resultaten zijn gevonden. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx en NH3 plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Realisatie van de erven Slinge en Haboer leidt daarmee niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De Wnb vormt voor het aspect stikstof dan ook geen belemmering voor deze planvorming.

De AERIUS-berekeningen en bijbehorende rapportage, uitgevoerd door Ad Fontem BV, zijn als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

In de periode juni-oktober 2018 is binnen de percelen van de erven Slinge en Haboer in het kader van de Wnb een quickscan flora en fauna uitgevoerd teneinde inzicht te krijgen in de (potentiële) aanwezigheid van beschermde soorten. Zowel binnen het plangebied voor Erve Slinge als Erve Haboer heeft het ecologisch onderzoek niet de (potentiële) aanwezigheid aangetoond van beschermde plantensoorten (flora) en ook niet, al dan niet in de vorm van vaste verblijfsplaatsen of jaarrond beschermde nesten, van beschermde vogels, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden (fauna). Ten aanzien van vleermuizen zijn aanwijzingen aangetroffen in de bestaande woonboerderij op Erve Slinge dat vleermuizen mogelijk gebruik maken van dit gebouw om er te verblijven. Wanneer er sprake is van (al dan niet partiële) sloop van deze woonboerderij dan wel substantiële ingrepen aan dit gebouw, waarbij (met name) gevel- en/of dakconstructies worden vervangen, is nader onderzoek naar vleermuizen mogelijk aan de orde. Het plangebied voor Erve Slinge betreft overigens geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en er zullen door de voorgenomen realisatie van dit nieuwe erf geen essentiële vliegroutes verloren gaan. Binnen het plangebied voor Erve Haboer zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen van vleermuizen zijn waargenomen. Ook hier zal de realisatie van het nieuwe erf geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes voor vleermuizen verloren gaan. De rapportage van de ecologische quick-scan, uitgevoerd door EcoTierra, is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Op basis van een eerste conceptversie van het voorliggende bestemmingsplan ontving de gemeente Losser op 24 november 2022 een eveneens eerste advies van de Omgevingsdienst Twente (OD) inzake het ecologisch deelaspect soortenbescherming. In dit advies komt de OD met name tot de volgende bevindingen en conclusies:

- Er is sprake van een kerkuilenkast bij de te verplaatsen lemen schuur. In de QuickScan van 2018 is geconstateerd dat deze niet bezet was. Aangezien voor vogels met een jaarrond beschermd nest voor een QuickScan maximaal drie jaar als geldigheidsduur wordt gehanteerd is het uitvoeren van een actualisatie met betrekking tot de kerkuilenkast noodzakelijk.
- Voortschrijdende inzichten hebben geleid tot een wijziging van het plangebied voor erve Slinge. Met name is het oostelijk erfdeel ten opzichte van de situatie in 2018 iets groter geworden en daardoor niet volledig onderzocht. Gezien de huidige inrichting (grasland) van het niet onderzochte deel zijn er ter plaatse geen specifieke beschermde soorten en/of verblijfplaatsen te verwachten. Er is geen aanvullend onderzoek nodig voor dit deel.

- Met betrekking tot de te slopen paardenstal op erve Slinge dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar nest en verblijfplaatsen van huismussen.
- Verbouwing/renovatie van de woonboerderij op erve Slinge maakt (nog) geen onderdeel uit van het plan. Indien deze werkzaamheden wel gaan plaatsvinden moet op grond van de Wnb een ontheffing worden aangevraagd voor vleermuizen en huismussen.
- Beide erven vormen een potentieel functioneel leefgebied voor algemene zoogdieren en amfibieën. Deze benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten ook vaste (winter) rust- en/of voortplantingsplaats. Conform de Wnb is het verboden deze beschermde soorten te doden of te vangen en de voortplantings- of rustplaats te beschadigen, vernielen of weg te nemen. In de provincie Overijssel geldt een vrijstelling voor de verbodsbepalingen voor vangen en voor beschadigen, vernielen of wegnemen van voortplantings- en rustplaatsen; niet voor het doden. Indien dit niet voorkomen kan worden moet er een ontheffing of een Verklaring van geen bedenkingen worden aangevraagd.

Resumerend komt de OD in haar reactie op 24 november 2022 tot de conclusie dat voor de uitvoerbaarheid van het plan voor het onderdeel soortenbescherming van de Wnb geen belemmering vormt. Daarnaast geldt dat de zorgplicht vanuit de Wnb altijd van toepassing is. Deze voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Inmiddels (juli 2023) is op erve Slinge het nader onderzoek naar nest-/verblijfplaatsen van huismussen afgerond, een en ander conform het onderzoeksprotocol en kennisdocument voor de Huismus. Dit onderzoek, uitgevoerd door EcoTierra, heeft geresulteerd in de constatering dat binnen het plangebied voor realisatie van erve Slinge geen nest-/verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn. Ten aanzien van de kerkuilenkast bij de te verplaatsen lemen schuur zijn bij nader onderzoek, uitgevoerd door EcoTierra, geen uitwerpselen en/of braakballen bij en rondom deze lemen schuur aangetroffen. Op grond hiervan wordt de conclusie getrokken dat de kerkuil geen verblijfplaats (meer) heeft in deze lemen schuur.

Conclusie

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

5.2 Bodem

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

Toetsing erven Slinge en Haboer

In de periode september-oktober 2018 is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen de percelen van de twee nieuwe erven. Doel van dit onderzoek was om de milieuhygiënische kwaliteit van bodem op deze locaties te bepalen en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren, welke consequenties kunnen hebben voor de beoogde ontwikkelingen. De integrale rapportages van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (VBO) zijn voor de twee afzonderlijke nieuwe erven als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Het onderzoek heeft voor beide erven aangetoond dat zowel in de boven- als ondergrond geen relevante bodemparameters zijn aangetroffen in een significant verhoogd gehalte. Conclusie van het VBO is dan ook dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de geplande herinrichting van de locaties.

Conclusie

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

5.3 Water

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

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

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

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

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de Watertoets in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is met name van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem en wordt dit systeem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht. Deze plicht brengt met zich mee dat een versnelde (hemel)waterafvoer, als gevolg van een toename aan verharding, moet worden gecompenseerd. Dit dient dan te gebeuren door het aanbrengen van een vervangende voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater. De compensatiemaatregel is van toepassing bij een toename van verhard oppervlak vanaf een bepaalde drempelwaarde, door het Waterschap Vechtstromen gesteld op 1.500 m².

Toetsing erven Slinge en Haboer

Relevante aspecten binnen deze waterparagraaf zijn met name de toename van het verhard oppervlak en de gewenste drooglegging van de woningen (afstand vloerpeil tot de hoogste grondwaterstand).

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak is voor elk nieuw erf minder dan 1.500 m² en blijft daarmee onder de drempelwaarde, zoals gesteld door het waterschap. Concreet zijn voor de verschillende (deel)erven binnen Slinge en Haboer de volgende maatvoeringen van toepassing als het gaat om nieuw bebouwd oppervlak:

- Erve Slinge (oostelijk deelerf): bebouwd oppervlak 6 woningen en parkeerschuur bedraagt respectievelijk circa 228 + 228 + 55 m² met een totaal bebouwd oppervlak van circa 511 m².
- Erve Slinge (westelijk deelerf): bebouwd oppervlak 1 nieuwe woning bedraagt circa 242 m².
- Erve Haboer (noordelijk deelerf): bebouwd oppervlak 2 woningen en parkeerschuur bedraagt respectievelijk circa 200 + 125 + 70 m² met een totaal bebouwd oppervlak van circa 395 m².
- Erve Haboer (zuidelijk deelerf): bebouwd oppervlak woning (Lemenschuur) en parkeerschuur bedraagt respectievelijk circa 140 + 55 m² en is het totaal bebouwd oppervlak circa 195 m².

Bij elkaar opgeteld bedraagt het oppervlak van de nieuw te bouwen woningen op de erven Slinge en Haboer circa 1.343 m². Daar waar sprake is van erfverharding rondom de woonpercelen betreft het voornamelijk halfverharding, goed waterdoorlatend derhalve.

Aanleghoogte van de bebouwing

Bodemonderzoek, uitgevoerd binnen erven Slinge en Haboer (Lycens 2018), heeft op Erve Slinge aangetoond dat de grondwaterstand zich daar bevindt op een diepte van 1,0 à 1,7 m-mv. Op Erve Haboer is de grondwaterstand op een diepte van 1,3 à 1,5 m-mv waargenomen. De waargenomen grondwaterstanden kunnen worden toegerekend tot het eerste watervoerend pakket en daarmee worden beschouwd als hoogste grondwaterstanden.

In het kader van de grondwaterzorgplicht houdt de gemeente voor de ontwatering van woningen, om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen, de volgende waarden aan:

- Woningen met kruipruimte en tenminste 1,00 meter onder vloerpeil: ontwateringsdiepte m_hv - 0,80 meter.
- Woningen zonder kruipruimte en tenminste 0,50 meter onder vloerpeil: ontwateringsdiepte m_hv - 0,30 meter.

Voor de toekomstige woningen op de nieuwe erven Slinge en Haboer zijn in het kader van de grondwaterzorgplicht de volgende uitvoeringen van toepassing:

- Erve Haboer: Lemenschuur wordt woonhuis zonder kruipruimte.
- Erve Haboer: nieuwe woningen worden met kruipruimte gebouwd.
- Erve Slinge: nieuwe woningen worden met kruipruimte gebouwd.

Op basis van de waargenomen grondwaterstanden binnen de planlocaties kan worden gesteld dat realisatie van de woningen, een en ander zoals beoogd, inpasbaar is binnen de gestelde waarden voor drooglegging. Mocht de gewenste droogleggingswaarde eventueel niet realiseerbaar zijn, dan wordt het (plaatselijk) ophogen van (een deel van) het bouwvlak, voorafgaand aan de bouw van de beoogde woningen, gezien als een concrete en door de initiatiefnemer te realiseren optie.

Waterafvoer

Het ontwikkelplan voor de twee nieuwe erven voorziet in het opvangen en infiltreren van hemelwater op eigen erf. Het te borgen hemelwater bestaat in hoofdzaak uit de oppervlakte van de dakvlakken. Deze worden opgevangen middels grindstroken en drains. Daarnaast een klein deel klinkerbestrating. Het overgrote deel van de bestrating bestaat uit halfverharding en grasbetonblokken (parkeren). Ten aanzien van de afvoer van het vuilwater worden Erve Haboer en Erve Slinge beide voorzien van een nieuw drukriool. In afstemming met de gemeente zal worden bepaald waar een aansluiting op het omliggende vuilwaterriool wordt gemaakt.

Conclusie

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

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

Met cultuurhistorische waarden wordt bedoeld het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee mede sturend geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Toetsing erven Slinge en Haboer

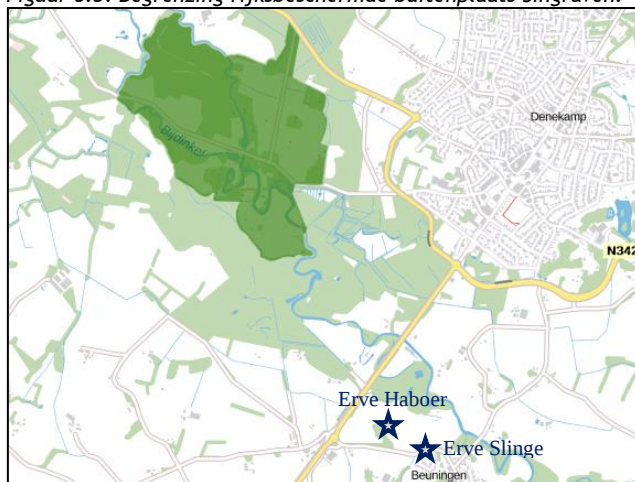
Het Landgoed Singraven kent als historische buitenplaats een hoge cultuurhistorische waarde. De status van historische buitenplaats gaat verder dan enkel de opstallen en kan een historische buitenplaats een deel vormen van een landgoed.

Historische buitenplaats: definitie volgens Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)

Een historische buitenplaats is aangelegd en kan zij kan een deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buiten- of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met een of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn in opzet en ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel.

Figuur 5.3 vormt een overzicht van Landgoed Singraven als complex rijksbeschermd buitenplaats en geeft aan welk deel als buitenplaats is beschermd. Hieruit blijkt dat de twee nieuwe erven Haboer en Slinge geen deel uitmaken van het complex rijksbeschermd buitenplaats Singraven.

Figuur 5.3: Begrenzing rijksbeschermd buitenplaats Singraven.



(Bron: RCE, dossier Groen erfgoed).

Uit historisch kaartmateriaal valt te herleiden dat op het zuidelijke deelperceel van Erve Haboer, op de locatie van de te herplaatsen schuur, officieel een vakwerkschuur, tot het begin van de 20^e eeuw bebouwing aanwezig is geweest (bron: Lycens, oktober 2018). Vanaf 1906 is de betreffende bebouwing niet meer zichtbaar. Verondersteld wordt dat het hier gaat om een voormalig erf met de te herplaatsen schuur.

Conclusie

Ondanks dat de twee nieuwe erven zich niet bevinden binnen de grenzen van de rijksbeschermd buitenplaats Singraven, kan worden gesteld dat de cultuurhistorische waarden via het gevoerde proces van planvorming op passende wijze zijn geborgd in de ontwikkelplannen voor deze nieuwe erven. Het herbouwen van de vakwerkschuur (Lemenschuur) op Erve Haboer kan daarbij worden gezien als het terugbrengen van cultuurhistorische waarden binnen het Landgoed Singraven. Resumerend vormt het aspect Cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan en kan de herbouw van de Lemenschuur worden gezien als een meerwaarde binnen dit aspect.

Archeologische waarden

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In navolging van het Verdrag is het Nederlandse beleid inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed gericht op het zoveel mogelijk in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met de verkregen archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

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

Toetsing erven Slinge en Haboer

In bestemmingsplan 'Buitengebied' (2013) is aan de twee nieuwe erven de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Dit betekent dat de bestemming van deze gronden mede gericht is op het behoud en de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Meer concreet dient voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning 'Bouwen' onderzoek te worden gedaan naar de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het te bebouwen oppervlak. Deze verplichting geldt niet voor bouwplannen, waarbij het bestaand bebouwd oppervlak met niet meer dan 2.000 m² wordt uitgebreid en de bouwactiviteiten niet op een grotere diepte dan 0,3 m worden uitgevoerd. Het nieuw te bebouwen oppervlak op de twee nieuwe erven, zoals eerder beschreven in paragraaf 5.3, bedraagt in totaal respectievelijk 753 m² (Slinge) en 590 m² (Haboer). Dit betekent dat er geen grootschalige bodemingrepen (groter dan 2.000 m²) worden gepleegd en is nader archeologisch onderzoek daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzonering legt een relatie tussen locaties met milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen. Met name gaat het daarbij om de vraag 'Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijfsactiviteiten en (nieuwe) woningen?' Woningen gelden daarbij als het meest toegepaste voorbeeld van milieugevoelige bestemmingen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: 'functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet'. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen (zie figuur 5.4). Hiermee wordt

aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Figuur 5.4: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

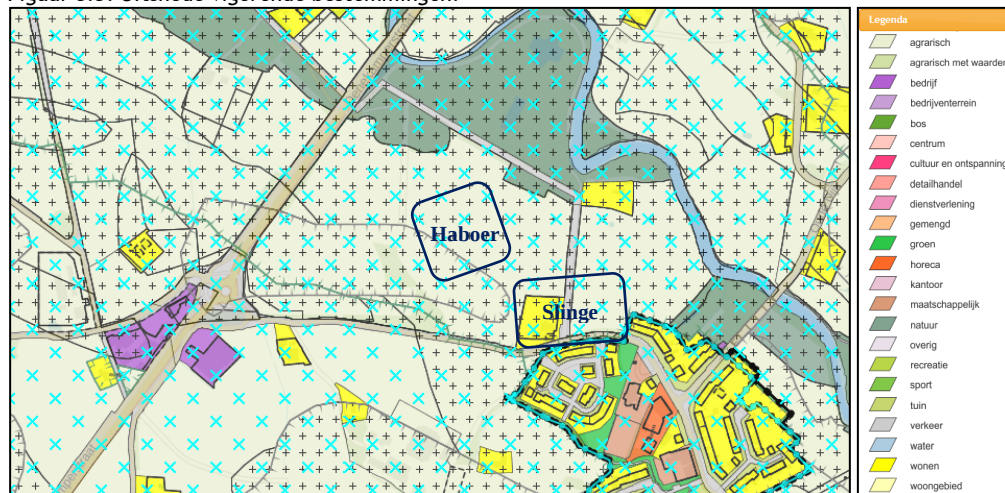
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De ligging van erven Slinge en Haboer in het buitengebied van de gemeente Losser brengt met zich mee dat agrarische bedrijfsvoering eveneens deel uitmaakt van dit omgevingsaspect. Vanuit dit type bedrijfsvoering dient ten opzichte van geurgevoelig objecten, zoals woningen, een afstand van ten minste 50 meter te worden aangehouden, indien het object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Toetsing erven Slinge en Haboer

De twee nieuwe erven bevinden zich in een omgeving, die gekenmerkt wordt door agrarisch gebruik (Erve Haboer) en woonbestemmingen met de directe nabijheid van centrumgerelateerde functies (Erve Slinge). Nabij Erve Slinge bevindt zich op een afstand van circa 100 meter een katholieke kerk en op een afstand van circa 150 meter een restaurant.

Figuur 5.5: Uitsnede vigerende bestemmingen.



De kerk behoort conform de VNG-brochure tot milieucategorie 2 en het restaurant tot categorie 1. Geconstateerd kan worden dat zich tussen kerk en restaurant reeds een woonbestemming aanwezig is. Hiermee is reeds een 'maatgevende afstand' ontstaan als het gaat om het mengen van gebiedsfuncties, waaronder woningen, in deze omgeving. Kerk en restaurant bevinden zich (ruim) buiten de van toepassing zijnde richtafstanden voor de beoogde woningen op erve Slinge.

Overige nabijgelegen gronden met bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten bevinden zich ten (zuid)westen van de twee nieuwe erven, op circa 300 meter afstand van Erve Haboer en op circa 450 meter afstand van Erve Slinge. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn op deze gronden bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee

gelijk te stellen bedrijvigheid toegestaan. Deze afstanden vallen ruim buiten richtafstanden uit de VNG-brochure. Aanvullend kan worden geconstateerd dat in de (ruime) omgeving van de twee nieuwe erven geen gebouwen met agrarische bedrijfsvoering aanwezig zijn, met name in gebruik zijnde stallen. De rondom de twee nieuwe erven voorkomende bebouwing is conform het vigerende bestemmingsplan immers in gebruik als (reguliere) woning.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering, met inbegrip van agrarische bedrijfsfuncties, vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen een toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. Als het gaat om wegverkeerslawaaï (spoorweglawaaï is hier niet van toepassing) stelt de Wgh dat alle wegen een geluidzone hebben, met uitzondering van wegen waarover een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze geluidzone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is bij planologische besluitvormingen. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk), zie figuur 5.6.

Figuur 5.6: Geluidszones langs wegen.

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

De Wgh stelt eisen aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen langs een bestaande weg. Voor woningen binnen de wettelijke zone van een weg geldt een 'voorkeursgrenswaarde' van 48 dB. Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde voor woningen binnen de zone van een weg met een buitenstedelijke ligging bedraagt daarbij 53 dB.

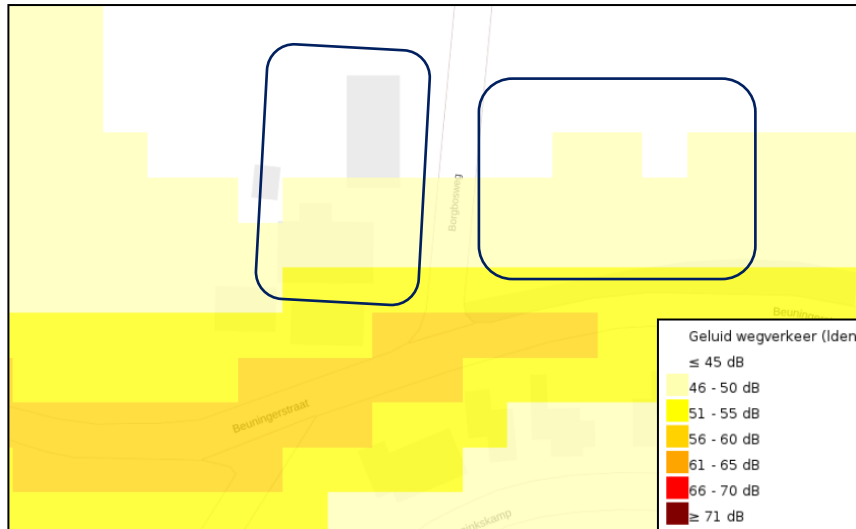
Toetsing erven Slinge en Haboer

Voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Het betreft dan met name de Beuningerstraat en de Denekamperstraat (N342).

Erve Slinge is gelegen langs de Beuningerstraat, een weg waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. In de Wgh is opgenomen dat een geluidsgevoelige bestemming, die gerealiseerd wordt langs een 30 km/u-weg of in een woonerf, niet beoordeeld wordt in het kader van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in dergelijke situaties een aanvaardbaar akoestische kwaliteit worden bereikt. In onderhavige situatie betekent dit dat de Wgh formeel geen toetsingskader vormt voor de nieuwe woningen op Erve Slinge en dat aannemelijk dient te worden gemaakt dat ter plaatse van Erve Slinge sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting. Op grond van de geluidkaart uit de Atlas Leefomgeving kan worden herleid dat de beoogde woningen op Erve Slinge binnen de akoestische invloedssfeer van het wegverkeer over de Beuningerstraat liggen. De geluidkaart uit de Atlas Leefomgeving toont aan dat de

geluidsbelasting op gevelniveau voor deze nieuwe woningen maximaal 50 dB bedraagt (zie figuur 5.7). Op grond van deze geluidkaart kan tevens worden geconstateerd dat de reeds aanwezige geluidsbelasting (op gevelniveau) ten gevolge van het wegverkeer in dit deel van/rondom Beuningen varieert van <45 dB tot 56 dB.

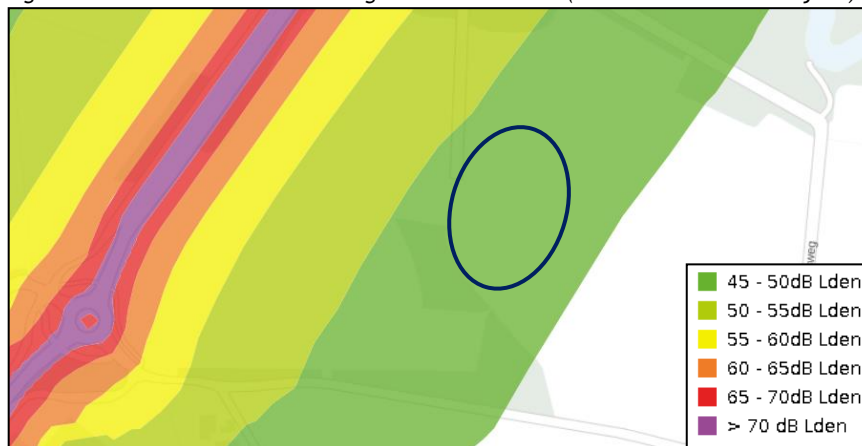
Figuur 5.7: Geluid wegverkeer Beuningerstaat (Bron: Atlas Leefomgeving).



Het akoestisch woon- en leefklimaat voor de woningen op Erve Slinge kan op grond van het voorgaande als (goed) aanvaardbaar worden beoordeeld.

Erve Haboer is gelegen binnen de geluidzones van de Denekamperstraat (N342). De provincie Overijssel heeft voor deze weg de geluidzones berekend en in kaart gebracht (figuur 5.8).

Figuur 5.8: Geluidzones N342 ter hoogte van Erve Haboer (bron: Geluidkaart Overijssel).



Op basis van akoestische berekeningen, uitgevoerd door de provincie Overijssel, kan worden gesteld dat de beoogde woningen op Erve Haboer binnen de geluidzone 45-50 dB Lden komen te liggen. Met inbegrip van de correctiefactor conform artikel 110g Wgh² betekent dit dat de geluidbelasting ten gevolge van de N342 op de gevels van de beoogde woningen op Erve Haboer maximaal 48 dB zal bedragen, overeenkomend met de voorkeursgrenswaarde. Volledigheidshalve dient te worden vermeld dat Erve Slinge buiten de Wgh-geluidzone van de N342 valt.

² Op geluidberekeningen vanwege wegverkeer wordt een aftrek toegepast. Deze aftrek conform art. 110g Wgh anticipeert op de ontwikkeling dat voertuigen op termijn stiller worden.

Conclusie

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

5.7 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht, schadelijk voor gezondheid, milieu en klimaat. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. In Nederland dient vanaf dat moment iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Besluit Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)

Het Besluit Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM) betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is voor een aantal veel voorkomende situaties reeds gekwantificeerd. Zo is in relatie tot woningbouw de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Het BGB is vastgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Tot deze 'gevoelige bestemmingen' behoren verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen zijn in dit opzicht geen gevoelige bestemmingen. Het BGB richt zich op bescherming van mensen, die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom gelden op grond van dit besluit onderzoekzones, waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Deze zones zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen.

Toetsing erven Slinge en Haboer

Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil in 2008 de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het berekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Om de bijdrage van de twee nieuwe erven op de luchtkwaliteit te bepalen is de NIBM-tool toegepast. Voor het aantal extra verkeersbewegingen van en naar deze erven is daarbij uitgegaan van gemiddeld 67 verkeersbewegingen per dag (conform CROW³: Erve Slinge 42 + Erve Haboer 25) per dag. Het via de NIBM-tool berekende resultaat is weergegeven in figuur 5.9.

³ Crow-gebruiksfunctie 'Koop, huis, vrijstaand': verkeersgeneratie per woning 8,2 verkeersbewegingen. Voor 'Koop, appartement, goedkoop' is de verkeersgeneratie per woning 5,6 verkeersbewegingen (cijfers zijn gemiddelde waarden).

Figuur 5.9: NIBM-tool 2022: bijdrage extra verkeer nieuwe erven op luchtkwaliteit.

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	67
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

De ontwikkelplannen voor de erven Slinge en Haboer kunnen als NIBM-ontwikkelingen worden benaderd.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Gezien de afstand tot de N342 is het BGB niet van toepassing op de twee nieuwe erven.

Conclusie

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

5.8 Externe veiligheid

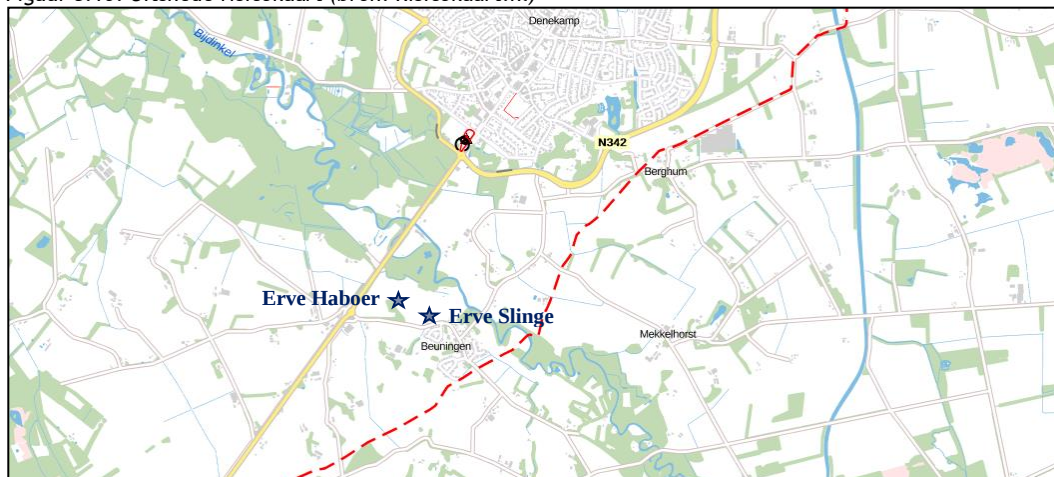
Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag en/of de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen) dan wel het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen). Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen, zoals woningen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Toetsing erven Slinge en Haboer

Op basis van de algemeen gehanteerde Risicokaart kan worden geconstateerd dat zich in de omgeving van de twee nieuwe erven twee potentiële risicobronnen bevinden (zie figuur 5.10). Het betreft daarbij een tankstation ('t Singraven), gelegen op circa 1.100 meter ten noorden van Erve Haboer, en een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) voor het transport van vloeibare brandstoffen, gelegen ten oosten van de kern Beuningen op een afstand van circa 500 meter van Erve Slinge.

Op grond van zowel de afstand tot de twee nieuwe erven als de reeds aanwezige woonfuncties in het tussenliggende gebied en nabij deze risicobronnen, kan worden gesteld dat er vanuit deze bronnen geen aanvullend EV-risico uitgaat naar de twee nieuwe erven.

Figuur 5.10: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)



Conclusie

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

5.9 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling⁴ genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling

⁴ De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

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

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

Voorliggende Toelichting geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, zoals die aan de orde komen in een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aanvullend op het voorliggende bestemmingsplan is voor de realisatie van de nieuwe erven Slinge en Haboer een separate Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op grond van de onderzoeken en analyses, zoals weergegeven in deze Toelichting, wordt in de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geconcludeerd dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch -2

De bestemming Agrarisch - 2 is van toepassing op zowel de erven Slinge en Haboer als (delen van) het Ommetje Beuningen. Gelet op Erve Haboer is deze bestemming ook van toepassing op het perceel aan de Borgbosweg, waar ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan de Lemenschuur staat, die verplaatst dient te worden naar de locatie Erve Haboer. De nieuwe locatie van de te verplaatsen schuur is daartoe aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - Lemenschuur'. In de regels is het feit dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend de te verplaatsen Lemenschuur is toegestaan, gewaarborgd. Ook is voor de maatvoeringseisen verwezen naar de maatvoering van de bestaande, te verplaatsen schuur.

Verkeer - Onverhard

De bestemming Verkeer - Onverhard betekent dat de betreffende gronden, waartoe ook het Ommetje Beuningen wordt gerekend, met name bestemd zijn voor onverharde wegen en paden, infrastructurele voorzieningen, zoals bruggen, dammen en/of duikers en bermsloten, bermen en beplanting. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Wonen

De bestemming Wonen is van toepassing op de erven Slinge en Haboer. Binnen Erve Slinge reguleert deze bestemming de bouw van 7 burgerwoningen (1 ééngezinswoning en 6 starterswoningen) naast de reeds aanwezige boerderijwoning. Met betrekking tot Erve Haboer regelt deze bestemming de bouw van 3 woningen, waarvan 1 woning de vanuit de Borgbosweg te verplaatsen Lemenschuur betreft. Uitgangspunt voor de regelgeving van de woonbestemming is het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven (2 oktober 2018). De beoogde maatvoering en situeringseisen zijn opgenomen in de regels. Voornoemde aspecten, met inbegrip van voorgenomen massa en materiaalgebruik, zijn in augustus 2018 door Het Oversticht getoetst in het kader van welstandstoetsing en akkoord bevonden.

De bestemming maakt woningen met inpandige dan wel vrijstaande bijgebouwen mogelijk. Belangrijk gegeven vanuit het Beeldkwaliteitsplan is dat per erf sprake is van een afgebakend aantal gebouwen en van een specifieke situering daarvan. Op de verbeelding zijn de hoofdgebouwen begrensd door een bouwvlak, de bijgebouwen door een functieaanduiding

‘bijgebouwen’. Functioneel gezien kunnen bijgebouwen, zoals garages en bergingen, deel uitmaken van een hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw moet zich binnen het bouwvlak bevinden. Inhoud, goot- en bouwhoogte alsmede de dakhelling van het hoofdgebouw is vastgelegd in de bouwregels. De bouwvlakken dan wel functieaanduiding zijn ruim om de voorgenomen bebouwing gelegd. Hiermee wordt enige flexibiliteit in situering geboden. Bovendien is in de algemene regels een afwijkmogelijkheid van de maatvoeringeisen opgenomen, van maximaal 10%.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn een aantal dubbelbestemmingen opgenomen, te weten: *Waarde - Archeologie 2*, *Waarde - Natuur en landschap* en *Waarde - Landgoed*. Deze dubbelbestemmingen zijn van toepassing op basis van de regeling binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Losser. De drie dubbelbestemmingen zijn volledig overgenomen uit het betreffende bestemmingsplan, ter continuering van de bescherming van de betreffende waarden dan wel het waarborgen van de samenhang van het Landgoed Singraven.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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

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

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

Communicatie en overleg

Binnen het voorliggende proces van plan- en besluitvorming hebben de plannen voor de erven Slinge en Haboer in overleg met zowel de gemeente Losser als de provincie Overijssel nader vorm gekregen. Daarnaast heeft de Stichting Edwina van Heek de plannen ook voorgelegd aan en besproken met de Dorpsraad Beuningen. De Dorpsraad heeft daarbij aangegeven content te zijn met de voorgenomen woningbouwplannen en annexe voorzieningen. In de fase tussen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en het (door de gemeenteraad) nog vast te stellen bestemmingsplan zal nog een informatieavond voor de bewoners van Beuningen en andere belanghebbenden/-stellenden worden georganiseerd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Eventuele planschade wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op initiatiefnemer. Stichting Edwina van Heek zal als initiatiefnemer een overeenkomst met betrekking tot planschade aangaan met de gemeente Losser.

Tussen de Stichting Edwina van Heek en de gemeente Losser is een overeenkomst Kwaliteitsimpuls groene omgeving (Rood voor Groen) opgesteld en door beide partijen ondertekend. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de uitvoering van de investering ruimtelijke kwaliteit (projectenlijst) en de benodigde planologische maatregel (bestemmingsplanherziening).