

**Bestemmingsplan Buitengebied Veegplan
2013**

Gemeente Losser



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

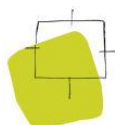
Bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 2013

O N T W E R P

Inhoud

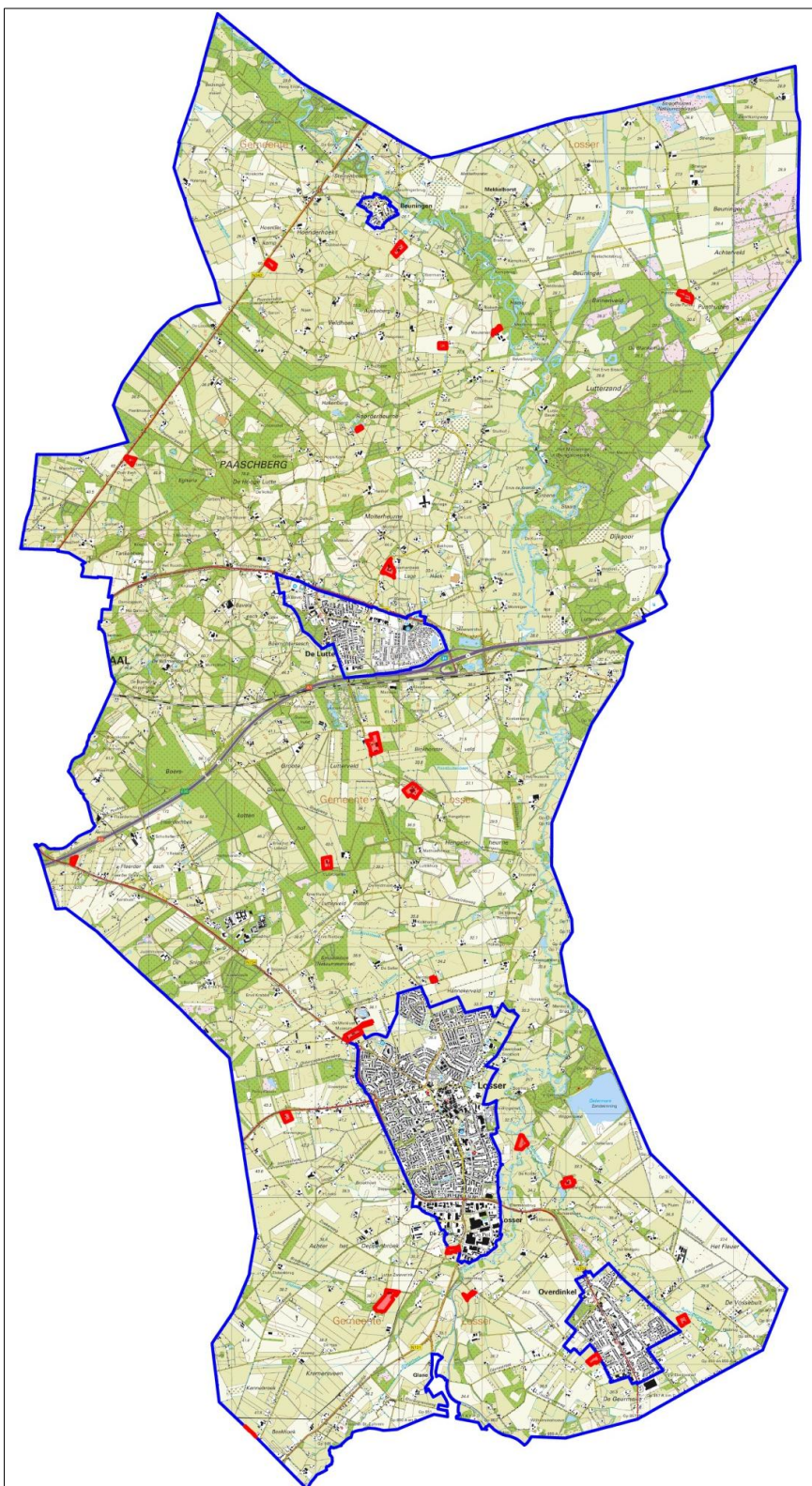
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

16 december 2013
Projectnummer 136.00.01.22.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Toelichting	9
1.1	Aanleiding tot herziening bestemmingsplan	9
1.2	Toelichting	9
1.3	Herzelingen perceelsniveau	10
1.4	Overige herzelingen	13
2	Milieuaspecten	19
3	Uitvoerbaarheid	21
3.1	Economische uitvoerbaarheid	21
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Toelichting



1.1

Aanleiding tot herziening bestemmingsplan

Op 19 maart 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Losser vastgesteld. Omdat in het vastgestelde bestemmingsplan een aantal omissies is geconstateerd, is deze partiële herziening (hierna te noemen: veegplan) opgesteld.

Alle aanpassingen die in dit veegplan worden gedaan, zijn van geringe omvang en sorteren geen (significant) effecten ten opzichte van het op 19 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan. Het betreft zeer geringe correcties en aanpassingen die de juridische regeling in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie. Voor nadere informatie en onderzoeken over de gegeven bestemmingen, wordt daarom verwezen naar de toelichting behorende bij het op 19 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

In paragraaf 1.2 is een toelichting gegeven op de wijze waarop de wijzigingen zijn weergegeven.

In paragraaf 1.3 en 1.4 zijn alle aanpassingen opgenomen die betrekking hebben op dit veegplan.

1.2

Toelichting

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan Buitengebied van kracht blijft, maar dat hierop middels de verbeelding en regels van deze herziening een aanvulling wordt gedaan. De aanvulling bestaat uit een verbeelding en een set regels.

De regels zijn volledig uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. In de regels is door middel van doorhalingen aangegeven welke regelingen uit het bestemmingsplan Buitengebied door dit veegplan zijn komen te vervallen. De aanvullingen ten opzichte van dit plan zijn vetgedrukt en rood weergegeven. Deze regels zijn van toepassing op het totale gebied van het bestemmingsplan Buitengebied van 19 maart 2013 en daarom valt het hele gebied ook onder dit veegplan. Deze regels vervangen dus eigenlijk de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en kunnen worden gelezen in samenhang met de verbeel-

ding van het bestemmingsplan Buitengebied en de verbeelding van dit veegplan.

De verbeelding bevat naast de plancontour die het gehele plangebied omvat, een aantal bestemmingen die ook in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen, en aanduidingen, die deels ook nieuw zijn. Deze bestemmingen en aanduidingen geven de veranderingen op de verbeelding weer ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied van 19 maart 2013. Waar ter plaatse een (gekleurde) bestemming op de verbeelding is opgenomen, wordt de bestemming uit het bestemmingsplan van 19 maart 2013 geheel vervangen door deze bestemming (inclusief nieuwe aanduidingen waar nodig).

De aanduidingen die op de verbeelding van dit veegplan zijn opgenomen, zijn slechts een aanvulling op de vigerende verbeelding van het Buitengebied. Voor de volledigheid zijn de onderliggende bestemmingen en (gebieds)aanduidingen die voor deze percelen gelden ook op de verbeelding opgenomen, hieraan is echter niets veranderd.

1.3

Herzieningen perceelsniveau

In deze paragraaf wordt ingegaan op de herzieningen welke ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan op perceelsniveau in het nieuwe vast stellen bestemmingsplan zijn opgenomen.

Beuningerstraat 6 in De Lutte

Op de verbeelding is het bouwvlak zodanig aangepast dat de toekomstige uitbreiding binnen het bouwvlak past.

Beuningerstraat 41 in Beuningen

Omdat op dit perceel al gebruik is gemaakt van de Rood-voor-Rood-regeling is de bestemming op de verbeelding gewijzigd van 'Wonen - Voormalig boerderij' in 'Wonen'.

Beverborgsweg 9 in Beuningen

Op de verbeelding is het meest oostelijk gelegen bouwvlak ten noorden van de toegangsweg vergroot.

Denekamperstraat 14 in De Lutte

Op de verbeelding is de bestemming gewijzigd van 'Wonen' naar 'Wonen - Voormalig boerderij'.

Denekamperstraat 32 in Beuningen

Op de verbeelding is de aanduiding 'opslag' van het bouwvlak verwijderd.

Duivelshofbosweg 2 in De Lutte

Op de verbeelding is de aanduiding 'ambtelijke be- en verwerking van agrarische producten' toegevoegd. Daarmee is de verbeelding in overeenstemming gebracht met de regels.

Enschedesestraat 113 in Losser

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak aangepast.

Goormatenweg 6 in Overdinkel

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen van 'maximale oppervlakte'. Daarin is een oppervlakte van 650 m² opgenomen. Dat is de oppervlakte die bij recht mag worden uitgebreid. Hiermee is lid 7.2.1, sub j van de regels vervalLEN. In lid 7.2.1, sub g van de regels is een verwijzing naar de aanduiding 'maximale oppervlakte' opgenomen.

Tevens is in de regels van artikel 7 (Bedrijf) een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een extra uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met 300 m².

Harbertweg 1 in Beuningen

Het bouwvlak is zodanig aangepast dat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak past.

Hengelheurneweg 2 in De Lutte

Op de verbeelding is het bouwvlak in noordwestelijke richting met 20 m vergroot.

Holtweg 4 in Beuningen

Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast in verband met de uitbreiding van een pluimveestal. Omdat op dit perceel geen sprake meer is van een intensieve veehouderij, maar van een grondgebonden agrarisch bedrijf is de maatvoeringsaanduiding voor de maximale oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij verwijderd.

Honingloweg 8 in Losser

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak met 15 m verbreed.

Invalsweg 17 in Overdinkel

Op de verbeelding is de aanduiding 'silo' opgenomen.

In artikel 5 ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf') lid 5.2.1 is sub n toegevoegd waarin is aangegeven dat de bouwhoogte van de silo maximaal 23 m bedraagt.

Kremersveenweg

De fietsverbinding is alsnog op de verbeelding opgenomen en bestemd als 'Verkeer'.

Lage Kaviksweg 10 in De Lutte

Op dit perceel zijn twee woningen aanwezig. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is op de verbeelding toegevoegd, met daarin het cijfer '2'.

In de regels is in artikel 31 ('Wonen') in sub c toegevoegd dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Lossersestraat 73 in De Lutte

Op deze locatie is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Deze is op de verbeelding opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfswoning'. De woning blijft planologisch deel uitmaken van het loon- en grondverzetbedrijf dat ter plaatse is gevestigd.

In de regels is in artikel 7 ('Bedrijf') toegevoegd sub s, waarin wonen wordt toegestaan, anders dan ten behoeve van het bedrijf. In lid 7.4 (specifieke gebruiksregels) is sub i toegevoegd. Hierin is aangegeven dat voormalige bedrijfswoning niet mag worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied wordt in paragraaf 11.3.8 de volgende tekst toegevoegd:

Voormalige bedrijfswoningen

Per 1 januari 2013 is een wet van kracht die het mogelijk maakt in bestemmingsplannen een specifieke regeling op te nemen ten behoeve van privaatrechtelijk afgesplitste bedrijfswoningen. Voor een voormalige bedrijfswoning betekent dit dat de woning feitelijk als burgerwoning mag worden gebruikt, waardoor niet langer sprake is van strijdig gebruik van de woning. Ook wordt met deze wet geregeld dat de woning minder bescherming geniet tegen negatieve milieueffecten (bijvoorbeeld geluid) van het bedrijf waarvan de woning oorspronkelijk deel uitmaakte. Voor het bedrijf geldt dat er minder belemmeringen in de weg worden gelegd voor ontwikkeling van het bedrijf.

Voor de woning aan de Lossersestraat 73 in De Lutte wordt gebruik gemaakt van de nieuwe wet. Ten tijde van het in gebruik nemen van deze voormalige agrarische bedrijfswoning (begin jaren 90) als burgerwoning had dit perceel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met een specifieke aanduiding 'agrarisch hulpbedrijf' toegestaan. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is het bedrijf bestemd tot Loon- en grondverzetbedrijf. De voormalige bedrijfswoning heeft ook deze bestemming gekregen met de aanduiding als 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfswoning'. In de regels is bepaald dat de voormalige bedrijfswoning alleen mag worden gebruikt voor wonen en niet voor de vestiging van een bedrijf.

Luyerinksweg 8 in Overdinkel

De opslag van kuilvoer ligt buiten het bouwvlak. Op de verbeelding is de aanduiding 'opslag' zodanig aangepast dat de opslag nu binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' ligt.

Oldenzaalsestraat 104 in Losser

Binnen het bestemmingsvlak van Steenfabriek De Werklust en het bijbehorende aangepijlde parkeerterrein is het medegebruik als evenemententerrein toegestaan. Op de verbeelding is hiertoe de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen.

In de regels is in artikel 3 ('Agrarisch - 1') en 10 ('Cultuur en ontspanning') in de bestemmingsomschrijving het medegebruik als evenemententerrein toegevoegd.

Oldenzaalsestraat 158 in De Lutte

Op de verbeelding zijn het bestemmingsvlak en het bouwvlak aangepast.

Schoklandweg 2 in Losser

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Herinrichting beek' bij dit woonperceel is van de verbeelding verwijderd.

Weverstraat 6 in Overdinkel

Het bestemmingsvlak op de verbeelding is aangepast. Dit betreft de locatie van de sorteervakken, alsmede de oostzijde van het bestemmingsvlak (voorzijde langs de straat, conform het voorheen geldende bestemmingsplan).

Wiggersweg 5 in Losser

Op de verbeelding zijn het bestemmingsvlak en het bouwvlak aangepast.

Zandhuizerweg 21 in De Lutte

In de regels is in artikel 19 ('Recreatie - Kampeerterrein') in lid 19.2.2, sub e toegevoegd dat de bouwregels voor een berging ook gelden voor stacaravans, chalets en dergelijke.

Zwaferinksweg 5 in Losser

Op de verbeelding is de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd.

In de regels is in artikel 7 ('Bedrijf') in lid 7.1 het gestelde in sub d over de bedrijfswoning verwijderd.

1.4

Overige herzieningen

Naast de in paragraaf 1.3 vermelde aanpassingen van het bestemmingsplan worden de volgende herzieningen aangebracht. Deze zijn ingegeven vanuit een oogpunt van verbetering, dan wel uit een oogpunt van actualisering. Daar waar de verbeteringen alleen spel- of taalfouten betreffen, zijn deze niet specifiek vermeld.

Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

In artikel 5 ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf') is in lid 5.2.1, sub l verduidelijkt dat er geen minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens geldt, indien het perceel grenst aan de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2'.

In artikel 49 (Algemene afwijkingsregels) is in sub f een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor een vermindering van de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

Bouwhoogte

In de regels wordt een aantal keren gesproken over 'hoogte', waar de bouwhoogte werd bedoeld. In alle bouwregels is dit ter verduidelijking gewijzigd in 'bouwhoogte'.

Paardrijbak

In de regels is in een aantal bestemmingen de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een paardrijbak. De formulering van de bepalingen over de paardrijbak is zodanig aangepast dat duidelijk wordt dat de maximale oppervlakte van een paardrijbak 1.200 m² is en dat de bouwhoogte van de omheining van een paardrijbak ten hoogste 1,8 m mag bedragen.

Modelvliegtuigbaan

In artikel 4 ('Agrarisch - 2') is in lid 4.2.1, sub a, onder 2 aangegeven dat er ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan' alleen gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Intensieve veehouderij

In artikel 4 ('Agrarisch - 2') is aan lid 4.8.1 (Intensieve veehouderij) een sub c toegevoegd, conform lid 3.8.1. Deze bepaling betreft een voorwaarde voor vergroting of uitbreiding van het bouwvlak voor intensieve veehouderij, namelijk dat voor zover de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gepaard gaat met een toename van het staloppervlak ten behoeve van landbouwhuisdieren, er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Bedrijven categorie 1 en 2

In artikel 7 ('Bedrijf') is lid 7.1, sub a aangepast. Geschrapd is de zinsnede dat bij recht bedrijven zijn toegestaan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de categorie 1 en 2 bedrijven die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijven.

In de gebruiksregels (lid 7.4) is sub h toegevoegd. Hierin wordt bepaald dat de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven in strijd is met de bestemming.

In de afwijking van de gebruiksregels (lid 7.5) is sub b toegevoegd. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat bedrijven zich kunnen vestigen die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder de categorieën 1 en 2.

Niet-agrarische bedrijvigheid

In artikel 5 ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf') en 33 ('Wonen - Voormalig boerderij') is in respectievelijk lid 5.8.1 en lid 33.7.1 (wijzigingsbevoegdheid naar niet-agrarische bedrijvigheid) verduidelijkt dat het gaat om kleinschalige bedrijvigheid die is genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid.

Niet meer dan één bedrijf per bestemmingsvlak

In artikel 7 ('Bedrijf') is in lid 7.1, sub a toegevoegd is dat er per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf is toegestaan.

In lid 7.4 (Specifieke gebruiksregels) is sub j toegevoegd, waarin is aangegeven dat de vestiging van meer dan één bedrijf per bestemmingsvlak als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

In lid 7.5 (Afwijken van de gebruiksregels) is lid c toegevoegd. Hiermee wordt geregeld dat de vestiging van meer dan één bedrijf onder voorwaarden mogelijk is.

Verblijfsrecreatieve doeleinden

In artikel 5 ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf') is in lid 5.4 (Specifieke gebruiksregels) aan sub h toegevoegd dat er geen sprake is van strijdig gebruik als de gronden en bouwwerken van een specifieke aanduiding zijn voorzien en met uitzondering van een bed and breakfast.

In artikel 7 ('Bedrijf') is in lid 7.4 (Specifieke gebruiksregels) sub e toegevoegd waarin het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

In artikel 11 ('Detailhandel') is in lid 11.4 (Specifieke gebruiksregels) aan sub c toegevoegd dat ten aanzien van het strijdig gebruik een uitzondering wordt gemaakt voor gronden en bouwwerken die zijn aangeduid als 'recreatiewoning'.

Nadere eisen

In artikel 18 ('Recreatie - Dagrecreatie') is lid 18.3 (Nadere eisen) verwijderd. Nadere eisen komen bij de andere bestemmingen niet voor en er is geen reden om deze juist bij deze bestemming wel op te nemen.

Bestemmingsvlak 'Recreatie - Kampeerterrein'

De bouwregels van lid 19.2.1 zijn verduidelijkt door in sub b aan het bebouwingspercentage toe te voegen dat dit betrekking heeft op het bestemmingsvlak.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

In artikel 23 ('Sport') zijn in lid 23.2.2 (Bouwregels overige bouwwerken, geen bouwwerken zijnde) de overkappingen geschrapt omdat deze al worden genoemd in lid 23.2.1 (Bouwregels gebouwen en overkappingen).

In artikel 31 ('Wonen') en 33 ('Wonen - Voormalig boerderij') is in lid 31.2.2 sub b respectievelijk 33.2.2 sub a (Bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebou-

wen en overkappingen) toegevoegd dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw minder mag bedragen indien de bestaande afstand minder bedraagt, als het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd of als de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Dit conform de bepaling in lid 32.2.2 (bouwregels 'Wonen - Landhuis').

Theeschenkerij

In artikel 33 ('Wonen - Voormalig boerderij') is aan lid 33.5 (Afwijken van de gebruiksregels) lid a toegevoegd, waarin is bepaald dat kan worden toegestaan dat een deel van een (voormalig agrarisch bedrijfs-)gebouw wordt gebruikt voor de exploitatie van een theeschenkerij.

In artikel 1 (Begrippen) is een definitie van 'theeschenkerij' opgenomen.

Landhuis

In artikel 33 ('Wonen - Voormalig boerderij') is in lid 33.7.3 een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de bestemming te wijzigen in 'Wonen - Landhuis'. Dit conform de regeling zoals die is opgenomen in artikel 5 ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf').

Standplaats voor kampeermiddelen

In artikel 47 (Algemene gebruiksregels) is de bepaling in lid a aangepast om duidelijk te maken dat kamperen niet is toegestaan behalve daar waar dit in de bestemming of met een aanduiding is toegestaan.

Natuurkampeerterrein

In het buitengebied is één natuurkampeerterrein aanwezig ('Agrarisch - 2'). In het bestemmingsplan Buitengebied was hieraan geen aandacht besteed. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied wordt in paragraaf 11.3.5 daarom de volgende tekst toegevoegd:

Het kenmerk van een natuurkampeerterrein is dat dit niet groter mag zijn dan 1 ha en dat het is gelegen in een aaneengesloten gebied van ten minste 25 ha, waarvan in ieder geval de helft bestaat uit bos of natuurgebied. Een natuurkampeerterrein heeft ten hoogste 40 kampeerplaatsen, alleen voor kampeermiddelen, zoals tenten en toercaravans. Het aantal voorzieningen is beperkt.

Aan de functie 'natuurkampeerterrein' was nog geen regeling gekoppeld. In deze herziening is deze alsnog opgenomen. In artikel 4 ('Agrarisch - 2') is in lid 4.2.1 (Bouwregels) sub a aangegeven dat de bouwregels voor gebouwen op kleinschalige kampeerterreinen ook gelden voor het natuurkampeerterrein.

In lid 4.4 (Specifieke gebruiksregels) zijn de voorwaarden voor vestiging van een natuurkampeerterrein opgenomen.

In artikel 1 (Begrippen) is een definitie voor natuurkampeerterrein toegevoegd.

Sloopvergunningstelsel

In de bestemming 'Natuur - Natuur en bos' ligt een karakteristiek gebouw (aardappelkelder). In de bestemmingsomschrijving van artikel 17 is dit karakteristiek gebouw

teristische gebouw toegevoegd. Tevens is in lid 17.5 een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van een bouwwerk toegevoegd.

Bouwregels verzorgingsplaats bij grensovergang

In de bestemming 'Verkeer' (artikel 26) zijn bouwregels toegevoegd ten behoeve van de gebouwen en overkappingen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verzorgingsplaats'.

Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een eenmalige uitbreiding van de bebouwing buiten het bouwvlak met 50%.

Staat van bedrijven

De Staat van bedrijven is aangepast. Bij de rubriek bouwnijverheid zijn schilders- en stukadoorbedrijven toegevoegd. Verder zijn de handel en reparatieservice van auto's en motorfietsen, alsmede autowasserijen en tankstations van de bedrijvenlijst verwijderd. De aangepaste Staat van Bedrijven is als bijlage bij de regels gevoegd.

SVBP 2012

In verband met de invoering van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 zijn een aantal gebiedsaanduidingen hernoemd. Dit betreft de gebiedsaanduidingen 'bronnen', 'essen' 'rioolvoorziening', 'speciale beschermingszone 1' en 'speciale beschermingszone 2'. Deze aanduidingen worden nu voorafgegaan door de naam van de hoofdgroep 'overige zone'.

M i l i e u a s p e c t e n

2

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieuaspecten, zoals bodem en water.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. De zaken die door middel van dit plan gerepareerd worden, zijn over het algemeen van beperkte omvang en van ondergeschikte aard. Een verwijzing naar de milieuaspecten in de toelichting van dit vastgestelde plan volstaat dan ook.

Uitvoerbaarheid

3

3.1

Economische uitvoerbaarheid

De aanpassingen die in dit veegplan worden gedaan op het bestemmingsplan Buitengebied hebben alle betrekking op het vastleggen van feitelijk bestaande situaties of ontwikkelingsmogelijkheden die reeds middels eerdere planologische herzieningen waren vastgelegd.

De mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn in dit plan dus beperkt en zijn bovendien van dusdanige aard dat hiervoor geen gemeenschapsgelden moeten worden aangesproken. Kostenverhaal in het algemeen en in het kader van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is mede daarom ook niet aan de orde.

3.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de overlegpartners en wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.