



# Structuurvisie Losser

*Gemeente Losser*



**ONTWERP**  
januari 2018



# Structuurvisie Losser

*Gemeente Losser*



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr.** IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01





## Inhoud

### DEEL 1: INTRODUCTIE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Opgave	3
1.3.	Opzet	3
1.4.	Voorgeschiedenis	3
1.5.	Leeswijzer	4

### DEEL 2: ANALYSE EN VISIE GEMEENTE LOSSER

2.	GLOBALE GEBIEDSBESCHRIJVING	9
2.1.	Historie	9
2.2.	Losser in de omgeving	10
2.3.	Maatschappelijke en economische ontwikkelingen	10
3.	GLOBALE BELEIDSANALYSE	13
3.1.	Algemeen	13
3.2.	Beleid kernen	13
3.3.	Beleid buitengebied	14
4.	VISIE OP HOOFDLIJNEN	21
4.1.	Relatie met de Twentse steden	21
4.2.	Ruimte voor bedrijven	21
4.3.	Boeren blijven boeren	21
4.4.	Recreatie	21
4.5.	Bouwen voor de eigen inwoners	21
4.6.	Vergrijzing	22
4.7.	Groene kwaliteit	22
4.8.	Duurzaamheid	22

### DEEL 3: VISIE KERNEN

5.	OPGAVE	27
5.1.	Programma en ambitie	27
5.2.	Uitwerking	28
6.	ANALYSE EN VISIE	29
6.1.	Losser	29
6.2.	Overdinkel	32
6.3.	De Lutte	35
6.4.	Glane	37
6.5.	Beuningen	39

### DEEL 4: VISIE BUITENGEBIED

7.	OPGAVE	43
7.1.	Programma en ambitie	43
7.2.	Methodiek	43
8.	ANALYSE	45
8.1.	De natuurlijke ondergrond	45
8.2.	Het cultuurlandschap	48
8.3.	Het recreatieve landschap	52
9.	VISIE	55
9.1.	Hoofdlijnen en kaart	55
9.2.	Visie per gebied	60
9.2.1.	De stuwwal	61
9.2.2.	Het rivierdal	62
9.2.3.	Het recreatieve landschap	64
9.2.4.	Het verwevingslandschap	65
9.2.5.	Het agrarische landschap	67

**DEEL 5: UITVOERING EN PROCES**

10.	UITVOERING	71
10.1.	De kernen	71
10.2.	Het buitengebied	71
11.	EXPLOITATIE	73
11.1.	Bestaande financiering	73
12.	COMMUNICATIE	75
12.1.	Vooroverleg	75
12.2.	Inspraak	75





# DEEL 1 INTRODUCTIE





# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

De structuurvisie Losser geeft een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente. Met de totstandkoming van de visie beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende jaren.

De structuurvisie geeft richting aan de wijze waarop ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële en gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

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

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

## 1.2. Opgave

De kern van de opgave is een structuurvisie te maken die aansluit bij het bestaande beleid en voortbouwt op het nieuwe beleid, waaronder de omgevingsvisie van de provincie. Voor de verschillende kernen (het stedelijk gebied) moet de visie een overzicht geven van de geplande en gewenste ontwikkelingen. In het landelijk gebied moet de visie een toetsingskader vormen voor initiatieven in het buitengebied.

## 1.3. Opzet

De structuurvisie is opgedeeld in een algemene analyse van het beleid en de ontwikkelingen binnen de gemeente. Er wordt ingegaan op de kenmerken van de gemeente, de verschillende beleidsvelden en de belangrijkste ontwikkelingen. Per onderdeel wordt geconcludeerd wat hiervan de betekenis is voor deze structuurvisie.

Vervolgens wordt, mede vanwege het verschil in schaal, voor de kernen en het buitengebied de visie afzonderlijk uitgewerkt. Voor de kernen wordt gericht op het overzichtelijk in kaart brengen van de geplande ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. Voor het buitengebied vormt de visie een vertaling van de provinciale omgevingsvisie en verordening, en de gemeentelijke kadernota. Tevens vormt de visie een toetsingskader voor initiatieven van particulieren.

## 1.4. Context

De gemeente Losser beschikt momenteel niet over een actuele structuurvisie. In 2012 is een concept-structuurvisie in procedure gebracht. Deze is echter nooit vastgesteld als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en de (destijds) nog op te stellen regionale programmering voor woon- en werklocaties. Voorgenoemde zaken zijn immers van wezenlijke invloed op de ruimtelijke keuzes in de structuurvisie. Inmiddels zijn met de provincie Overijssel en de 14 Twentse gemeenten afspraken gemaakt en zijn de gemaakte keuzes in de voorliggende structuurvisie verankerd.

De structuurvisie is een overbruggingsdocument en wordt op termijn vervangen door de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is één van de zes nieuwe instrumenten die de nieuwe Omgevingswet introduceert. Deze wet treedt naar verwachting op 1 juli 2020 in werking. Om de periode tot de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet te overbruggen wordt de voorliggende structuurvisie vastgesteld. Vooruitlopend op de nieuwe

Omgevingswet start de gemeente Losser naar verwachting eind 2018 met het opstellen van een omgevingsvisie.

De omgevingsvisie betreft een integrale visie voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. Integraal houdt in dat de visie betrekking heeft op alle terreinen van de fysieke leefomgeving, zoals verkeer en vervoer, water, milieu, natuur, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, landbouw en cultureel erfgoed. Daarmee heeft de omgevingsvisie een breder bereik dan de huidige structuurvisie. Het betreft een samenhangende visie op strategisch niveau, en dus niet een optelsom van beleidsvisies voor de diverse domeinen. Het opstellen van een omgevingsvisie kent een lange aanloop en vraagt daarnaast om een integrale afweging.

## 1.5. Leeswijzer

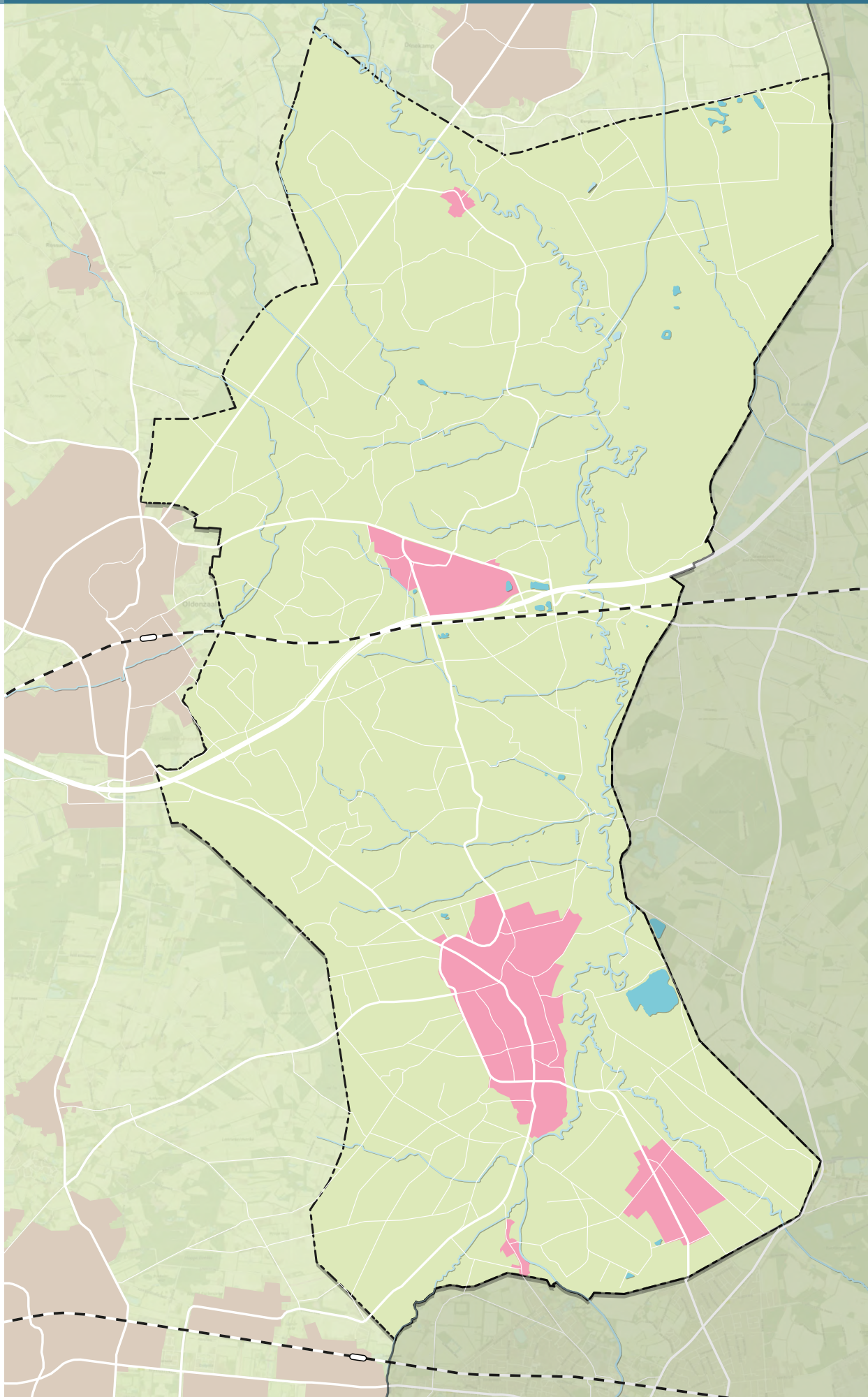
Deel 2: beschrijft de relevante beleidsuitgangspunten. Daarnaast worden de gemeente en de ontwikkelingen beschreven.

Deel 3: gaat in op de visie voor de kernen. Hiervoor worden de kernen nader geanalyseerd, wordt aangegeven welke opgaven er voor de kernen (en de structuurvisie) zijn. Per kern wordt aangegeven welke doelstellingen en ontwikkelingen de komende jaren worden nagestreefd.

Deel 4: omschrijft de visie voor het buitengebied. Ook dit gaat gepaard met een analyse van het buitengebied en de opgaven. De visie omschrijft het wensbeeld voor het buitengebied en het toetsingskader.

Deel 5: beschrijft hoe de gemeente de visie gaat uitvoeren. Vervolgens wordt de economische haalbaarheid van de visie uitgewerkt.





0 550 700 1050 1400 1750m







**DEEL 2 ANALYSE EN VISIE**





## 2. GLOBALE GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1. Historie

Het landschap zoals we dit nu kennen is voor een belangrijk deel ontstaan vanaf de Middeleeuwen. De oudste bewoningskernen bevonden zich in de Middeleeuwen op de hellingen van de stuwwal. Gedurende deze tijd ontstond geleidelijk het potstalsysteem waarbij schapen de heide begrazen en de mest in de stal wordt opgepot. Met de bemesting van het land werd het bouwland in de loop van de eeuwen opgehoogd, waardoor in het landschap essen ontstonden.

De ontginning van het landschap van Losser vond plaats vanuit losstaande boerderijen. Op deze manier ontwikkelde zich een landschap met eenpersoons essen (kampen) op de dekzanden. Tegenwoordig noemen we dit het hoevenlandschap. Rond deze tijd bestond meer dan de helft van Losser uit droge en vochtige heidevelden. De heidevelden waren van groot belang voor het agrarisch systeem. Marken reguleerden het gebruik van de bossen en de heidevelden.

De topografische kaart uit ca. 1850 laat zien waar de kampen gelegen waren en welke gronden nog onontgonnen waren. De kaart van de huidige situatie toont dat de heide inmiddels grotendeels verdwenen is.

Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw werd het door de komst van kunstmest mogelijk om onafhankelijk van heideplaggen en dierlijke mest landbouw te bedrijven en woeste grond en heidevelden te ontginnen. Omdat de heidevelden en de woeste grond niet meer noodzakelijk waren voor het uitoefenen van het boerenbedrijf werd de woeste grond verdeeld onder de boeren. Deze laatste ontginningen (ontginningen vanaf 1880 tot de 20e eeuw) hebben een grootschaliger karakter dan de oude ontginningen tot 1880.

Daarnaast werden rond 1880 veel percelen opgekocht door industriëlen uit de textiel en metaal. Zij hebben op de stuwwal landgoederen in Engelse landschapsstijl aangelegd en grotere boscomplexen ten behoeve van de jacht aangeplant.



Afbeelding 2.1.: de transformatie van het landschap ca.1900 – 2000

## 2.2. Losser in de omgeving

Losser maakt deel uit van de regio Twente en is gelegen tussen de Twentse steden en de Duitse grens. De Twentse steden bestaan uit Almelo, Borne, Hengelo, Enschede en Oldenzaal. In dit stedelijk gebied wonen ruim 360.000 mensen en werken meer dan 180.000 mensen. Binnen deze steden zijn alle voorzieningen aanwezig.

Op een hoger schaalniveau is Losser te plaatsen op de oost-west lijn Apeldoorn en Osnabrück, door de ligging van de A1. De ligging van de A1 binnen de gemeentegrenzen is op verschillende manieren van belang. Allereerst zorgt het voor een goede verbondenheid van Losser met de rest van Nederland en Duitsland, en andersom. Ten tweede passeren veel mensen de gemeente, waardoor zij een blik kunnen werpen op het bijzondere landschap van de gemeente. Beide aspecten kunnen een positieve bijdrage leveren aan de vestigingskansen en verblijfsmogelijkheden binnen Losser. Daarnaast zorgt de snelweg, samen met het spoor, voor een tweedeling. De weg vormt een barrière tussen het noordelijke en het zuidelijke deel.

Zoals gezegd grenst de gemeente aan de Duitse grens. Ten oosten ligt Bad Bentheim en naar het zuiden, net over de grens, ligt Gronau. Deze ligging biedt kansen, maar ook bedreigingen. Als gevolg van de relatief lage grondprijzen is een trek waarneembaar van bedrijven naar over de grens en hebben de lagere woningprijzen in Duitsland een sterke aantrekkingskracht op woningzoekenden. Vanwege de goede verbindingen is dit voor veel mensen en bedrijven reden om de grens over te steken. Deze tendens doet zich in meerdere grensstreken voor.

Net over de grens aan de Duitse zijde zijn echter ook aantrekkelijke recreatieve gebieden gelegen. Vanuit Losser zijn deze recreatiegebieden goed te bereiken, wat mede bijdraagt aan het goede recreatieve klimaat binnen de gemeente.

## 2.3. Maatschappelijke en economische ontwikkelingen

### *Wonen en bevolking*

Losser had in 2010 22.492 inwoners. Het aantal inwoners is gedurende de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel. De laatste jaren groeide het aantal licht, maar in eerdere jaren (2000-2005) was een dalende trend zichtbaar.

Specifiek voor de situatie en ontwikkelingen in Losser zijn de volgende punten:

- Ontgroening: In 2016 heeft Losser binnen Twente het laagste aandeel 0- tot 29-jarigen in Twente (33% van de totale bevolking in Losser).
- Vergrijzing: Tevens kent zij vanuit regionaal perspectief het hoogste aandeel 55-plussers. De verwachting is dat dit de komende decennia van 22% (nu) naar 31% zal groeien. Om bewoners de mogelijkheid te bieden zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen heeft de gemeente Losser als eerste gemeente in Twente het instrument Blijverslening ingevoerd.
- Huishoudensverdunding: Het aantal huishoudens groeit nog iets. De belangrijkste reden hiervoor is dat de gemiddelde omvang van huishoudens daalt: minder personen per huishouden. Dit is een landelijke ontwikkeling die zich ook in Losser voordoet.
- Bijzondere woonvormen: Vergrijzing en extramuralisering (verschuiving in het zorgaanbod van grootschalige intramurale instellingen naar zorg en begeleiding aan huis) beïnvloeden de vraag naar woningen voor mensen met een beperking, geschikt voor alle vormen van zorg (inclusief verpleeghuiszorg).
- Afname beroepsbevolking: De beroepsbevolking krimpt van 14.815 in 2008 naar 14.032 in 2020. Hiermee krimpt de beroepsbevolking in Losser sterker dan in de rest van Twente.

### *Werk*

De gemeente Losser heeft bruto ca. 69 hectare bedrijventerrein, dit is ca. 50 hectare netto. De grootschalige bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de kern Losser. De gemeente huisvest voornamelijk lokaal georiënteerde werkgelegenheid. Losser heeft immers geen regionale opvangfunctie in de provinciale omgevingsvisie. Er zijn wel enkele landelijk en internationaal georiënteerde ondernemingen in Losser gevestigd.



## Landbouw

De melkveehouderij is met een relatieve omvang van 67% van alle agrarische bedrijven de belangrijkste agrarische bedrijfstak in Losser. Het aantal bedrijven met een omvang groter dan 70 NGE groeit jaarlijks. Daarnaast groeien deze bedrijven ook in bedrijfsomvang.

De verkaveling in de gemeente Losser is in algemene zin niet gunstig voor een optimale, agrarische bedrijfsvoering. Veel bedrijven hebben een te kleine huiskavel. Dikwijls wordt dit veroorzaakt doordat een bedrijf wordt doorsneden door een drukke weg (o.a. bedrijven langs de Dinkel en de Beuningerstraat). Daarnaast ligt het land verspreid over meerdere percelen.

Het landinrichtingsplan Losser is opgesteld om deze situatie te verbeteren. In 2007 is het landinrichtingsplan vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel. In 2008 heeft de uitvoeringscommissie Losser de opdracht gekregen het plan uit te voeren in de periode 2010-2016. De uitvoering van het plan is gestart met een wettelijke verkaveling in het zuidelijk deel van Losser. Voor het noordelijk deel van de gemeente is inmiddels gekozen voor vrijwillige kavelruil, onder regie van het Coördinatiepunt Kavelruil Overijssel (CKO). Deze verkaveling loopt gelijk met de ontwikkelopgave voor Natura2000 en wordt daarmee afgestemd.

De verwachting voor de komende jaren is dat een meerderheid van de grotere melkveebedrijven nog groter wordt. Voor de kleinere bedrijven binnen het kleinschalige, gevarieerde landschap is het moeilijk om met de huidige omvang in de toekomst rendabel te blijven. Dit brengt een toenemend aantal bedrijven op een punt de bedrijfsvoering te verbreden of het bedrijf te verplaatsen. Anderen gaan nog één generatie door en stoppen dan. Dit kan over 10 à 15 jaar leiden tot een grote toename van bedrijfsbeëindigingen.

De intensieve veehouderij verdwijnt grotendeels uit dit gebied. Alleen op plaatsen ver genoeg verwijderd van woonbebouwing, de 'Habitatrichtlijngebieden' en buiten de extensiveringsgebieden zouden nog enkele bedrijven kunnen uitgroeien tot een sterlocatie. De ruimte hiervoor is echter beperkt.

## Recreatie

In het plangebied is een ruim aanbod van hotels (9 stuks) aanwezig, vooral rondom De Lutte. Naast deze hotels zijn er overnachtingen mogelijk in particuliere, kleinschalige appartementen en bed & breakfast, vooral in De Lutte en in Losser. In totaal zijn er ca. 80 recreatiewoningen binnen de gemeente aanwezig. Er zijn 4 grotere campings in het gebied en kamperen bij de boer (tot 25 standplaatsen) kan op 9 verschillende locaties. Tot slot zijn er 4 groepsaccommodaties bij Losser en De Lutte.

Door de algemene bevolkingsontwikkelingen en de bevolkingsontwikkelingen in de omliggende woonkernen in het bijzonder, zal de toeristisch-recreatieve druk toenemen. De toeristisch-recreatieve sector krijgt vermoedelijk meer betekenis als economische pijler door verbetering van de kwaliteit van het voorzieningenniveau en de uitbreiding en differentiatie van het aanbod.



## 3. GLOBALE BELEIDSANALYSE

### 3.1. Algemeen

Op verschillende schaalniveaus is al veel beleid geformuleerd voor het grondgebied van de gemeente Losser. De essentie hiervan is weergegeven in de onderstaande paragrafen waarbij een onderscheid is gemaakt tussen het beleid voor de kernen en voor het buitengebied.

### 3.2. Beleid kernen

#### *Provinciaal beleid*

Op provinciaal niveau ligt de nadruk op het creëren van een brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus. De diversiteit aan woongebieden en de identiteit van de verschillende kernen moet behouden blijven. Daarnaast wil de provincie via prestatieafspraken met de gemeente grip houden op de realisatie van de verschillende programmaonderdelen die onder meer betrekking hebben op de gebouwde omgeving. In het gemeentelijk beleid worden deze afspraken tussen de provincie Overijssel en de gemeente Losser kort benoemd.

#### *Gemeentelijk beleid*

Het relevante beleid voor de kernen vloeit met name voort uit het gemeentelijke en regionale beleid:

- Woonvisie Losser 2016 en verder 'Gezonde woningmarkt, vitale kernen', d.d. oktober 2016
- RWP Twente (Regionale Woonprogrammering), d.d. april 2017
- Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020, d.d. 30 maart 2017
- Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente, d.d. 11 maart 2014
- Toekomstvisie gemeente Losser 2015, d.d. 2 juli 2013
- Welstandsnota Losser; visie op beeldkwaliteit, d.d. 12 augustus 2013

De belangrijkste aspecten uit het gemeentelijk beleid worden hieronder, per onderdeel, kort samengevat.

#### *Wonen*

In de RWP Twente (d.d. april 2017) is afgesproken dat de gemeente Losser in de periode 2017 tot en met 2026 in totaal van 645 woningen mag bouwen, waarbij een bandbreedte van 10% wordt aangehouden. De provincie koppelt aan het overschrijden van de genoemde 645 woningen de voorwaarde dat de bandbreedte (van 10%) uitsluitend voor binnenstedelijke locaties mag worden gebruikt, mits dit voldoende gemotiveerd kan worden. De gemeente Losser is voornemens de bandbreedte van 10% (concreet 65 woningen) te benutten voor binnenstedelijke herstructurering van winkelgebieden, met als onderliggend doel het totale aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte terug te dringen.

In de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' is een kwalitatieve verdeling afgesproken voor de komende tien jaar op basis van de behoefte/ markt vraag in de gemeente Losser.

#### *Economie*

Er heeft zich de afgelopen tien jaar geen bedrijf bij de gemeente gemeld met uitbreidingsplannen buiten de kaders van de geldende bestemmingsplannen; er wordt dan ook de komende jaren geen noemenswaardige groei en ruimtebehoefte voorzien van lokaal gewortelde bedrijven. Daarom wordt – ook conform het afspraken document "Herprogrammeren bedrijventerreinen Twente" – voor wat betreft de gemeente Losser gezocht naar oplossingen in bovenlokale afstemming, met name met Oldenzaal. Binnen de gemeente wordt slechts beperkt ruimte geboden voor de uitbreiding van het areaal aan bedrijventerrein. Op basis van de Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020 bestaat er voor de gemeente Losser – in het versnelde scenario – een behoefte aan circa 12 hectare bedrijventerrein voor de komende tien jaar, waarvan 3 hectare is toebedeeld aan het XL Businesspark in Almelo.

Ten aanzien van de economische ontwikkeling ziet de gemeente kansen voor de recreatieve sector en de zorgsector. De gemeente wil deze kansen benutten en ontwikkelingen in die richting ondersteunen. In algemene zin kan gesteld worden dat de gemeente particuliere initiatieven op het gebied van de werkgelegenheid wil stimuleren.

### *Dorpsontwikkelingsplannen*

Voor de kernen Beuningen, De Lutte, Glane en Overdinkel zijn rond 2007 dorpsvisies opgesteld in samenspraak met de verschillende dorpsraden en bewoners. De visies zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid in de dorpen. De dorpsvisies vormen geen vastgesteld gemeentelijk beleid, maar omvatten een visie van de dorpsbewoners op hoofdlijnen, inclusief een projectenprogramma. De verschillende visies vormen een inspiratiebron voor de voorliggende structuurvisie, maar bevatten geen concrete opgaven.

### **3.3. Beleid buitengebied**

Zowel de Rijksoverheid, de provincie als de gemeente Losser hebben beleid voor het buitengebied van Losser geformuleerd. Per overheidslaag wordt kort het beleid beschreven waaruit de gehele beleidsopgave voor het buitengebied volgt.

#### ***Rijksbeleid***

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte streeft het Rijk een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland na. Ten aanzien van de omgeving van het plangebied vindt het Rijk de ontwikkeling van de Netwerkstad Twente en de luchthaven Twente van belang. Daarnaast is de gemeente Losser een belangrijk punt voor de doorgang naar Duitsland, zowel via het spoor als via de weg.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn de EHS-gebieden (thans NNN genaamd) herijkt, waarbij de verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid is overgedragen aan de provincie Overijssel. In de gemeente heeft het beleid voor de EHS/NNN betrekking op de ecologische waarden van het Dinkeldal (Dinkelland) en de stuwwal (Landgoederen Oldenzaal). Deze gebieden zijn behalve als EHS/NNN, tevens aangewezen als Natura 2000-gebied.

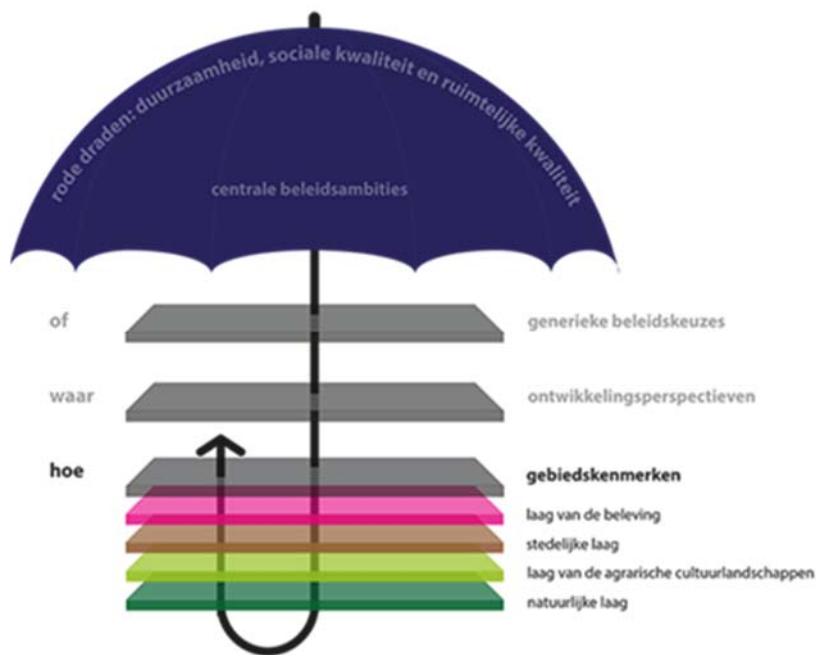
Het beleid voor de Nationale Landschappen, waaronder Nationaal Landschap Noordoost Twente, vormt geen onderdeel meer van het rijksbeleid. De verantwoordelijkheden voor dit landschap zijn met de inwerkingtreding van de SVIR overgedragen aan de provincie Overijssel. De provincie houdt vast aan het beleid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

#### ***Provinciaal Beleid***

In de provinciale Omgevingsvisie; Beken kleur (d.d. april 2017) schetst de provincie Overijssel de opgaven en kansen voor de aankomende jaren. Deze opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, die benaderd worden vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit, waarvoor de provincie themaoverstijgende kwaliteitsambities heeft geformuleerd.

Dit alles is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel en is vertaald in een 'wenkend perspectief' én in provinciale generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie van de provincie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gehanteerd.

In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. **Of** een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan **waar** wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag **hoe** een initiatief ingepast kan worden.



### Werking van de Omgevingsvisie

Op 12 april 2017 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de daarbij behorende Verordening (waarin het beleid juridisch is verankerd) vastgesteld.

De visie gaat uit van de sturingsfilosofie “Centraal wat moet, decentraal wat kan”. Dit betekent dat de Omgevingsvisie en –verordening binnen de thema’s “duurzaamheid”, “sociale kwaliteit” en “ruimtelijke kwaliteit” ontwikkelingsmogelijkheden aan gemeenten biedt. In dat opzicht biedt de Omgevingsvisie meer ruimte om maatwerk te leveren.

### Leidende thema’s

De elementen *duurzaamheid* en *ruimtelijke kwaliteit* zijn leidend voor alle beleidskeuzes die worden gemaakt.

**Duurzaamheid:** Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien (dat uit zich in bijvoorbeeld zuinig ruimtegebruik, wateropgave en een bijdrage aan reductie van broeikasgassen).

**Sociale kwaliteit:** De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of ‘goed voelen’ van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In onze Omgevingsvisie beperken wij ons tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

**Ruimtelijke kwaliteit:** Elke ontwikkeling, elk project moet iets bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt door essentiële gebiedskennmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De essentie van handelen met ruimtelijke kwaliteit is dat het leidt tot een omgeving die mooi is, klopt, iets toevoegt en een tijd mee kan. Kortom ruimtelijke kwaliteit wordt gedefinieerd als datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt, wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

### Beleidsambities en provinciaal belang

Centrale ambitie is: Toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden. In dat kader zijn door de provincie 3 beleidsambities benoemd die van provinciaal belang zijn:

#### Welzijn:

Woonomgeving: aantrekkelijk en gevarieerde woonmilieu’s die voorzien in de woonvraag;

(Binnen)steden en landschap: behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied;

Veiligheid en gezondheid: veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.

*Welvaart:*

Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB;

Bereikbaarheid: een vlotte en veilige reis over weg, water, spoor en fiets naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel;

Energie: een betrouwbare en veilige energievoorziening met beperking van uitstoot van broeigassen.

*Natuurlijke voorraden:*

Natuur: behoud en versterking van de rijkdom aan plant en diersoorten (biodiversiteit) en diersoorten (biodiversiteit);

Watersysteem en klimaat: watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig en veilig zijn;

Ondergrond: balans houden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

**Toetsingskader ruimtelijke ontwikkelingen**

Ontwikkeling en initiatieven (bijv. woningbouw, bedrijfslocaties, natuurontwikkeling, water, recreatieve voorzieningen, enz.) worden op 3 niveaus getoetst aan het zogenaamde Uitvoeringsmodel:

1. Generieke beleidskeuzes
2. Ontwikkelingsperspectieven
3. Gebiedskenmerken

1. Generieke Beleidskeuzes

Hier gaat het er om 'of' een ontwikkeling kan plaatsvinden. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincies en zijn normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven

Vanuit de beleidsambities zijn vervolgens een zestal Ontwikkelingsperspectieven opgesteld (richting wat 'waar' ontwikkeld zou kunnen worden):

*Groene omgeving:*

1. wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap;
2. zone Ondernemen met Natuur en Water; en,
3. agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap.

*Stedelijke omgeving:*

1. stedelijke netwerken als motor;
2. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus; en,
3. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

3. Gebiedskenmerken

Hier gaat het er om 'hoe' een ontwikkeling kan worden uitgevoerd, waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit gebeurt door zogenaamde gebiedskenmerken te "verbinden" aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

- natuurlijke laag (in en op de bodem);
- laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen). Deze laag gaat over beleving en identiteit.

De bij de Omgevingsvisie behorende bijlage 'Catalogus Gebiedskenmerken' geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden, wat daarin van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt.

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van de gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, enz.. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

**Instrumenten**

De provincie wil een aantal instrumenten in te zetten om haar ambities en doelstellingen uit de Omgevingsvisie te realiseren:

- verordening (inclusief toezicht en handhaving);
- (prestatie)afspraken;
- gebiedsontwikkelings- en uitvoeringsprojecten;
- subsidies en fondsen;
- kennis verwerven en delen.



### *Generieke beleidskeuzes (Of)*

Conform de beleidskaart 'gebiedsspecifieke beleidskeuzes (Of)' is Losser gelegen in het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Het betreft een gebied met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De provincie wil (onderdelen van) het voormalig rijksbeleid voortzetten omdat de Nationale Landschappen dé parels zijn van het Overijsselse landschap. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. Voor grootschalige initiatieven die in strijd zijn met de doelstellingen van de Nationale Landschappen is geen plek.

In de beleidskaart zijn tevens de gebieden weergegeven die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, dat bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Realisatie en bescherming van het NNN is belangrijk voor het behoud en de ontwikkeling van plant- en diersoorten (biodiversiteit). Het ruimtelijk beleid is dan ook gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn niet zonder meer mogelijk.

De ligging binnen het Nationaal Landschap en de aanwezigheid van NNN-gebieden, zijn leidend voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Losser. Andere aandachtspunten vanuit het provinciaal beleid zijn de aanwezigheid van grondwaterbeschermingsgebied c.q. intrekgebied tussen Losser en Oldenzaal en de vrijwaringszone in verband met het overstromingsrisico aan weerszijden van de Dinkel.

### *Ontwikkelingsperspectieven (Waar)*

De visie van de provincie voor het buitengebied wordt verwoord en verbeeld in het ontwikkelingsperspectief voor de Groene Omgeving. Daarbij is behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap van belang, alsmede het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. Binnen de Groene Omgeving onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap;
- zone Ondernemen met Natuur en Water; en,
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap.

Voor Losser zijn uitsluitend de eerste twee ontwikkelingsperspectieven van belang. Deze perspectieven beschrijven de ruimtelijke kwaliteitsambities voor de verschillende gebieden en geven sturing aan nieuwe ontwikkelingen. Het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)' richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich juist meer op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinpassing kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- Is de ontwikkeling 'gebiedseigen' of 'gebiedsvreemd?';
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?; en
- Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

Hulpmiddel bij toepassing in de praktijk is het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dat samen met gemeenten is opgesteld. Het werkboek geeft antwoord op vragen als 'Voor welke ontwikkelingen geldt het?' en 'Hoe bepaal je de balans?'. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is opgenomen in de provinciale verordening.

De visie voor de kernen wordt verwoord en verbeeld in het ontwikkelingsperspectief voor de Stedelijke Omgeving. Voor Losser is met name het perspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' van belang. Om de kwaliteit van de Overijsselse steden en dorpen te garanderen, zijn goede verbindingen nodig tussen de steden en dorpen, en is het van belang dat deze elkaar versterken (complementariteit). De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken (zoals Losser) mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-,

werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

#### *Gebiedskenmerken (Hoe)*

De provincie Overijssel wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend is voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Daarin is per gebiedstype beschreven welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vier lagen:

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

De gebiedskenmerken vormen de basis voor deze structuurvisie. De gebiedskenmerken van Losser, zoals benoemd door de provincie, zijn overgenomen en nader uitgewerkt in hoofdstuk 8 van deze structuurvisie.

#### *Uitsluitingsgebieden windenergie*

De provincie heeft specifiek beleid ontwikkeld voor windturbines (een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt). Niet overal binnen Overijssel is de oprichting van windturbines wenselijk, gelet op de impact die dat kan hebben op landschappelijke en natuurlijke waarden. In de verordening wordt daarom de oprichting van windturbines uitgesloten binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de twee Nationale Landschappen (IJsseldelta en Noordoost-Twente). De gehele gemeente Losser ligt in het 'uitsluitingsgebied windenergie'.

#### **Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor het buitengebied bestaat uit:

- Woonvisie Losser 2016 en verder 'Gezonde woningmarkt, vitale kernen', d.d. oktober 2016
- Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente, d.d. 11 maart 2014
- Ambitiedocument Energietransitie Noordoost Twente
- Twents Waternetwerk
- Toekomstvisie gemeente Losser 2015, d.d. 2 juli 2013
- Sociaal Economische Strategie, september d.d. 2008
- Toekomstvisie de Zandbergen-Oelemars, d.d. september 2008
- Landschapsontwikkelingsplan Losser, d.d. oktober 2008
- Toekomstvisie Lutterzand, d.d. april 2009
- Uitwerkingsplan Losser; uitwerking Reconstructieplan Salland-Twente, d.d. juli 2009
- Kadernota Buitengebied, d.d. december 2009
- Bestemmingsplan Buitengebied, d.d. 19 maart 2013

#### *Kadernota Buitengebied en Uitwerkingsplan Losser*

In de Kadernota Buitengebied en het Uitwerkingsplan Losser – dit betreft de uitwerking van het Reconstructieplan Salland-Twente - worden voor het buitengebied al nadrukkelijke keuzes gemaakt. In deze documenten wordt als uitgangspunt genomen dat voldoende ontwikkelruimte aan particulieren geboden dient te worden. Daarnaast worden de kwaliteiten van het landschap, als aantrekkelijke woon- en werkomgeving onderkend.

Het Uitwerkingsplan Losser geeft verder aan welke ontwikkelingen voor de landbouw in de gemeente Losser mogelijk en gewenst zijn. Daarnaast schetst dit plan de maatregelen die in de groene omgeving moeten worden genomen, zoals de aanleg van recreatiepaden en nieuwe natuur. De maatregelen en voorzieningen die voortkomen uit het uitwerkingsplan, zijn doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierdoor kan uitvoering van deze maatregelen/voorzieningen makkelijker en sneller plaatsvinden. In het navolgende staan enkele maatregelen benoemd. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar het uitwerkingsplan zelf.

- Realiseren van nieuwe natuur (met name in het Dinkeldal en op de Stuwwal).
- Herstel/bescherming van waardevolle brongebieden.

- Verbetering van de landschappelijke kwaliteit door het versterken van de verschillende landschapstypen.
- Verbeteren van de leefbaarheid door het uitvoeren van maatregelen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied versterken.

De Kadernota - die eveneens als onderlegger voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft gefungeerd - geeft aan welke mogelijkheden door de gemeente worden geboden. De Kadernota heeft – naast het bestemmingsplan – een rol in het toetsen en sturen van ruimtelijke ontwikkelingen/aanvragen. De centrale gedachte in de Kadernota is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen afstemming plaatsvindt op basis van de aanwezige waarden en kwaliteiten.

De verschillende beleidsdocumenten voor het buitengebied van Losser zijn in 2013 vertaald naar een bestemmingsplan, waarin de belangrijkste beleidskeuzes en ontwikkelingsrichtingen juridisch-planologisch zijn verankerd. Nadien zijn er nog diverse nieuwe beleidsstukken opgesteld, die hierna kort aan bod komen.

#### *Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente*

Het doel van de Nota verblijfsrecreatie is het versterken van de verblijfsrecreatieve sector. Plannen van ondernemers die hieraan bijdragen worden met een positieve insteek behandeld. Dit betekent echter niet dat iedere recreatieve ontwikkeling kan worden toegelaten. Bij de afweging om een uitbreiding of nieuwvestiging al dan niet toe te staan, wordt de ruimtelijke impact van de ontwikkeling beoordeeld. Deze mag geen afbreuk doen aan de bestaande landschappelijke kwaliteit, draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en moet een meerwaarde zijn voor het toeristisch-recreatieve product. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen worden daarom getoetst aan de criteria in de Nota verblijfsrecreatie.

#### *Ambitiedocument Energietransitie Noordoost Twente*

De energietransitie voor Nederland is een opgave waarvoor intensieve, multidisciplinaire samenwerking onontbeerlijk is. In Noordoost-Twente werken de gemeenten Oldenzaal, Dinkelland, Tubbergen en Losser daarom nauw samen; we clusteren kennis, mobiliseren lokale initiatieven en initiëren en faciliteren uitvoeringsprojecten op het gebied van (grootschalige) duurzame energie. Binnen Noordoost-Twente kiezen we voor een krachtenbundeling en brengen we lokale initiatieven en het bedrijfsleven samen, waardoor versnelling kan optreden. Het einddoel staat vast: geen gebruik meer van fossiele brandstoffen, maar duurzame vormen van energieopwekking.

Voor Tubbergen, Dinkelland en Losser zijn de ambities nog niet scherp geformuleerd, maar wordt de maatschappelijke discussie al geruime tijd gevoerd. Ook zijn hier diverse lokale initiatieven die een bijdrage leveren aan de ambities. Voorlopig conformeren Losser, Tubbergen en Dinkelland zich aan het ambitieniveau van de provincie Overijssel; 20% duurzame energieopwekking in 2023. Op lange termijn wordt ten doel gesteld om in 2050 100 % energieneutraal te zijn.

#### *Twents Waternetwerk*

In Twente werken de gemeenten en het waterschap al geruime tijd samen in het Twents waternetwerk. Binnen die keten is er behoefte aan een bredere visie en een gezamenlijke stip op de horizon. Er liggen volop kansen voor verdere regionale krachtenbundeling, zeker gezien de complexe maatschappelijke vraagstukken waarmee de watersector steeds meer te maken heeft. De wereldwijde klimaatverandering en de noodzaak van energietransitie legitimeren bijvoorbeeld een uitbreiding van de samenwerking rond thema's als wateradaptie, waterbewustzijn en het betrekken van andere partijen dan alleen overheden.

Twents waternet is ervan overtuigd dat verdere samenwerking het antwoord is op de trends en ontwikkelingen in de watersector. De opgaven zijn groot – ze vragen om een hoge ambitie. De veertien Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen laten zich onder het motto 'van waterwinst naar waterbewustzijn' de komende jaren dan ook leiden door de volgende visie:

*“Nog meer dan in het verleden gaat Twents waternet zich richten op de ‘waterparadox’: water is van levensbelang, maar menigeen beseft zich dat pas bij het optreden van wateroverlast. We willen deze paradox doorbreken door de Twentse samenleving zich steeds meer bewust te laten worden van het grote belang van water voor stad en land. Om de regio Twente aantrekkelijk te houden, staat een veilige en klimaatbestendige inrichting van het waterbeheer centraal. Dat geldt niet alleen voor de bebouwde kommen van de steden, maar*

*evenzeer voor de buitengebieden van Twente. Bij het aanpakken van de wateropgaven zijn vier beleidsambities leidend: bescherming, beleving, bewustwording en bundeling.”*

#### *Beleidsplan licht in de openbare ruimte*

Gemeente Losser streeft naar een goede kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente draait zelf aan de knoppen om ervoor te zorgen dat haar eigen verlichting de openbare ruimte zo min mogelijk verstoort. De variëteit aan vormen, kleuren en toepassingen neemt toe, onder andere door LED verlichting. In de afgelopen decennia groeide in Nederland de totale lichtuitstoot met gemiddeld 4% per jaar. Dit is afgevlakt door de economische recessie en de ontwikkeling van beter gerichte armaturen. Het aantal lichtpunten blijft echter hoog.

Lichtbronnen in de buitenruimte stellen ons in staat om in de avond en de nacht diverse activiteiten uit te voeren. De openbare verlichting van de gemeente levert daar een grote bijdrage aan in het kader van verkeersveiligheid, sociale veiligheid en een positieve sfeer en beleving op straat. Echter, steeds meer mensen in Nederland vinden een overdaad aan kunstlicht storend in hun directe omgeving of in het landschap.

De gemeente Losser is relatief donker vergeleken met de grote steden. De gemeente ziet het als haar taak om de kwaliteit van de openbare ruimte te blijven bewaken en waar mogelijk te versterken. Daarom heeft zij niet alleen beleid voor openbare verlichting maar geeft zij ook aandacht aan de overige lichtbronnen in de openbare ruimte. Losser vraagt de eigenaren/beheerders van deze lichtbronnen om spaarzaam, functioneel en duurzaam te verlichten met als doel:

- het landelijke en groene karakter van de gemeente te behouden en versterken;
- de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen;
- lichthinder voor mens en dier tegen te gaan;
- onnodig energieverbruik te voorkomen.

## 4. VISIE OP HOOFDLIJNEN

### 4.1. Relatie met de Twentse steden

Losser vormt het groene buitengebied aan de noordoostzijde van de Twentse steden. De gemeente zelf heeft een zeer landelijke uitstraling, met een relatief hoog voorzieningenpeil in de kernen Losser en De Lutte. Daarnaast zijn er volop voorzieningen in de stedelijke centra in de directe omgeving. Om de rol als groen uitlooptgebied te behouden en te versterken is het wenselijk het landelijke en groene karakter van Losser te koesteren. Daarbij is onder meer de aanwezigheid van goede recreatieve verbindingen van en naar de steden essentieel.

De ligging nabij de steden biedt ook kansen voor ondernemers. Zo zal er behoefte zijn aan bijvoorbeeld voorzieningen en activiteiten gerelateerd aan zorg en/of recreatie. Dit betekent dat er kansen zijn daar waar het gaat om het aanbieden van specifieke diensten die aansluiten op de reeds aanwezige kwaliteiten in Losser.

### 4.2. Ruimte voor bedrijven

De ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid in Losser is de afgelopen jaren beperkt geweest. Er hebben zich de afgelopen tien jaar geen bedrijven bij de gemeente gemeld met uitbreidingsplannen buiten de kaders van de thans geldende bestemmingsplannen. Naar verwachting zal de ruimtebehoefte ook de komende jaren niet sterk toenemen. Dit neemt niet weg dat de gemeente (mede gelet op de aantrekkende economie) bestaande bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, alsmede nieuwe bedrijven die zich in Losser willen vestigen, kansen en ruimte wil bieden. Dit geldt voor zowel agrarische als niet-agrarische ondernemers.

De gemeente zet in op het uitbouwen van de recreatieve en toeristische sector. Ook is zorg een belangrijke sector in de Losserse economie die verder versterkt kan worden door het ontwikkelen van zorgclusters. Hierbij wordt voortgebouwd op bestaande bedrijvigheid zoals de Losserhof, de Zorggroep St. Maarten en de polikliniek van het Medisch Spectrum Twente.

### 4.3. Boeren blijven boeren

Het landschap van Losser is grotendeels een cultuurlandschap gemaakt door de boeren. Ook nu vormt de grondgebonden veehouderij de belangrijkste agrarische tak in de gemeente. Het is de wens om dit zo te houden. In het reconstructieplan is al een strategie uitgewerkt voor de toekomst van de landbouw die hier op aansluit.

Een groot aantal bedrijven zal echter haar agrarische functie in de toekomst verliezen. De gronden kunnen veelal in agrarisch gebruik blijven, maar voor de gebouwen dient een nieuwe functie te worden gevonden. De gemeente heeft daartoe VAB-beleid opgesteld en kent tevens het Rood-voor-Rood beleid om sloop van voormalige bedrijfsgebouwen te compenseren.

### 4.4. Recreatie

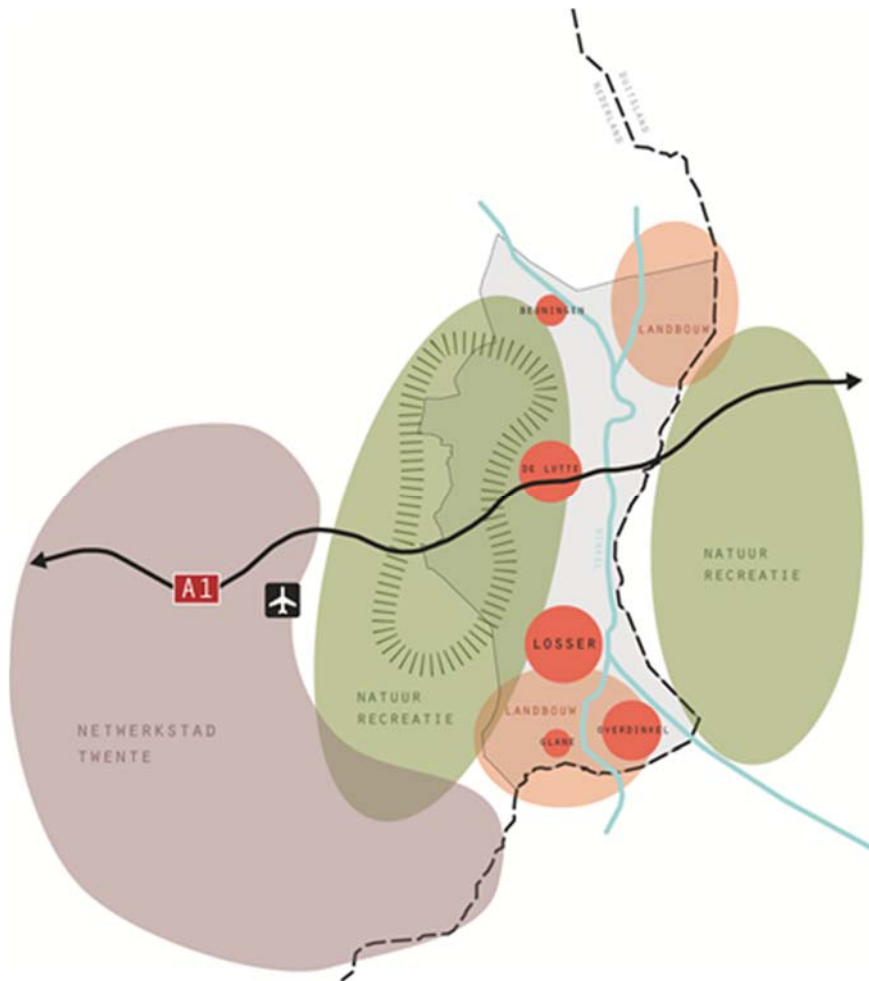
Het is overduidelijk dat Losser een gemeente is met recreatieve potenties. Wat betreft recreatie ligt de nadruk op de natuurgebieden, zoals de stuwwal en het gebied rond het Lutterzand. Het mooie landschap rond de Dinkel biedt ook volop mogelijkheden voor fietsers en wandelaars. Daarbij kunnen de kernen De Lutte en Losser belangrijke voorzieningencentra vormen voor de recreant.

Het is nadrukkelijk de wens de recreatieve potentie van de gemeente verder te benutten. De visie moet dan ook inzicht geven in de vraag hoe de recreatie in de gemeente zich (ruimtelijk) verder kan ontwikkelen.

Om recreatie te stimuleren is de realisatie van een goed recreatief netwerk van belang. De zone rond de kernen vormt een belangrijke schakel in het verbinden van de verschillende gebieden. Het doel is om ook in de kernen meer gebruik te maken van de recreatieve mogelijkheden.

### 4.5. Bouwen voor de eigen inwoners

Losser is een gemeente die de komende jaren wat betreft inwoneraantal niet sterk zal groeien. Uitbreiding en herontwikkeling van de woningvoorraad zal gericht zijn op de wensen van de eigen inwoners en niet op het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten de gemeente.



Afbeelding 4.1: visie op hoofdlijnen

#### 4.6. Vergrijzing

De bevolking van Losser vergrijst en ontgroent. Mede door de ligging nabij de voorzieningen van de Twentse steden en door de groene, landschappelijke omgeving is Losser een aantrekkelijke gemeente voor ouderen. Met het voorzieningen- en woningaanbod zal rekening moeten worden gehouden met de vergrijzende bevolking. Een oudere, en actieve bevolking, levert ook kansen op voor de recreatieve sector en de ontwikkeling van zorgclusters.

#### 4.7. Groene kwaliteit

Losser kent een waardevol buitengebied; niet voor niets maakt de hele gemeente deel uit van het Nationale Landschap. De Dinkel en de Stuwwal zijn unieke gebieden. De kwaliteiten van dit landschap zijn een belangrijke reden waarom mensen hier willen wonen en werken. De groene kwaliteiten moeten daarom behouden worden.

#### 4.8. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Waar het om gaat is dat de basishouding er één is van 'denken en doen aan duurzaamheid'. Of het nu gaat om duurzame landbouw, duurzame energieopwekking, duurzaam bouwen of duurzaam inkopen. Duurzaamheid vormt een integraal uitgangspunt bij opzet en uitvoering van het gemeentelijk beleid. Duurzaamheid is leidend en een verbindend principe! De gemeente wil hierin faciliteren, stimuleren en kaders stellen, in samenwerking met partners en buurgemeenten.

Vanuit het Rijk bestaat de ambitie om in 2050 (nagenoeg) energieneutraal te zijn. De gemeente Losser onderschrijft dit streven en beseft dat grootschalige duurzame energieproductie noodzakelijk is om dit doel te bereiken. Om energieneutraal te worden moet de gemeente in 2050 evenveel energie opwekken als er wordt afgenomen. Zonne-energie en windenergie moeten hier een belangrijke bijdrage aan leveren.



Eén van de duurzame energiebronnen waarop de gemeente graag wil inzetten is zonne-energie. Door het plaatsen van zonnepanelen op woningen of de ontwikkeling van kleinschalige zonneparken binnen de bestaande agrarische bouwvlakken wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om energieneutraal te worden. Maar deze relatief kleinschalige vorm van energieproductie is onvoldoende; grootschalige productie van duurzame energie is daadwerkelijk nodig om energieneutraal te worden. Daarbij moet gedacht worden aan grootschalige zonneparken en windmolens. Deze vormen van grootschalige duurzame energieproductie hebben echter een forse impact op het landschap en vragen derhalve om een zorgvuldige inpassing. Zo is de oprichting van windturbines niet overal gewenst gelet op de impact die dat kan hebben op landschappelijke en natuurlijke waarden. In de provinciale verordening wordt de oprichting van windturbines daarom uitgesloten binnen gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de twee Nationale Landschappen (IJsseldelta en Noordoost-Twente). De gemeente Losser is dan ook gelegen in het 'uitsluitingsgebied windenergie'.

Dit neemt niet weg dat ook Losser op termijn energieneutraal zal moeten worden. Voor de energietransitie zoekt de gemeente samenwerking op in de regio. De gemeenten in Noordoost-Twente hebben de intentie uitgesproken om in 2023 20% van het energie- en gasverbruik van heel Noordoost-Twente op te wekken middels biogasprojecten, hergebruik van restwarmte, zonnenvelden en diepe geothermie. Ook wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden voor windenergie in verschillende vormen. Hiervan wordt een kanskaart gemaakt en worden ook nieuwe kansrijke technieken op de voet gevolgd.

De gemeente gaat de komende tijd samen met de buurgemeenten Oldenzaal, Dinkelland en Tubbergen een ambitiedocument opstellen, waarvan de kanskaart onderdeel uitmaakt. Ook de ruimtelijke impact van duurzame vormen van opwekking worden inzichtelijk gemaakt met een 3D model. Tot die tijd gaat de gemeente terughoudend om met nieuwe initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking. De gemeente Losser staat positief tegenover nieuwe initiatieven, mits is aangetoond dat deze op zorgvuldige wijze worden ingepast in het bestaande landschap.

#### **4.9 Behoud en versterken van kwaliteiten**

De gemeente Losser heeft de ambitie bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en – waar mogelijk - nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. Een kwaliteit die gekoesterd moet worden is 'donkerte'. In de afgelopen decennia groeide in Nederland de totale lichtuitstoot met gemiddeld 4% per jaar. De gemeente Losser is echter relatief donker vergeleken met de grote steden, wat steeds meer als een kwaliteit wordt beoordeeld. De gemeente ziet het daarom als haar taak om deze kwaliteit te behouden en - waar mogelijk - te versterken, door lichthinder zoveel mogelijk te beperken. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Uitgangspunt is het behoud van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

Een mogelijk te ontwikkelen kwaliteit is het zichtbaar maken van landweren. Landweren zijn verdedigingswerken uit de Middeleeuwen die honderden jaren geleden gebruikt werden om (lands-)grenzen te verdedigen. Op een paar plekken in Overijssel – waaronder ook in Twente - zijn ze nog in het landschap terug te vinden. Veelal zijn de landweren nauwelijks nog herkenbaar of verkeren ze in slechte staat. In de structuurvisiekaart zijn enkele landweren aangeduid (voor zover bekend), hoewel deze niet als zodanig herkenbaar zijn in het landschap. Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen in de directe nabijheid van een landweer, worden de mogelijkheden verkend om deze opnieuw zichtbaar te maken.







**DEEL 3 VISIE KERNEN**





## 5. OPGAVE

### 5.1. Programma en ambitie

De opgave voor de kernen van de gemeente Losser wordt overwegend gevormd door de al bestaande programmaonderdelen ten aanzien van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Per thema wordt de hoofdlijn op het niveau van de gemeente weergegeven.

#### *Wonen*

In de RWP Twente (d.d. april 2017) is afgesproken dat de gemeente Losser maximaal 710 woningen in de periode 2017 tot en met 2026 mag bouwen, waarvan 65 woningen bedoeld voor binnenstedelijke herstructurering van winkelgebieden, met als onderliggend doel het totaal aan vierkante meters winkelvloeroppervlakte terug te dringen.

De langetermijnprognose van Primos 2016 laat zien dat de gemeente Losser na 2026 een dalend aantal huishoudens kent. Deze langetermijnprognose is aanleiding te veronderstellen dat de beoogde 710 woningen in de periode 2017 en met 2026 een afronding is van uitbreiding van de woningvoorraad. De gemeenteraad heeft daarom binnen deze uitbreiding een zekere prioritering aangegeven, overeenkomstig het afwegingskader in de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' om toekomstig flexibel in te kunnen spelen op zich veranderende omstandigheden. Wanneer zich nieuwe woningbouwplannen voordoen, zal binnen de prioritering afgewogen moeten worden of elders plancapaciteit ingetrokken moet worden. Uitgangspunt is dat daarbij in principe geen plannen met hogere prioriteit geschrapt worden.

Bij sloop van particuliere woningen mag één op één een nieuwe woning worden teruggebouwd. Bij projectmatige sloop mag in principe één nieuwe woning voor elke twee te slopen woningen worden teruggebouwd. Deze beleidslijn is er voor bedoeld om (toekomstige) leegstand te beperken.

#### *Bedrijven*

Op basis van de Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020 bestaat er voor de gemeente Losser – in het versnelde scenario – een geraamde indicatieve behoefte aan circa 12 hectare bedrijventerrein voor de komende tien jaar. In regionaal verband is hiervan 3 hectare toebedeeld aan het XL businesspark in Almelo. Aanvankelijk was deze bijdrage slechts 1 hectare. Gezien de sterke economische samenwerking met de gemeente Oldenzaal, heeft Losser aan Oldenzaal de handreiking gedaan om 2 hectare van de geraamde behoefte voor Losser aan het XL Businesspark toe te delen. Als gevolg hiervan is de geraamde behoefte voor Losser bepaald op 9 hectare voor de komende tien jaar.

Binnen de gemeente wordt momenteel slechts beperkt ruimte geboden voor de uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen. In de eerste plaats omdat het aantal geschikte locaties hiervoor zeer beperkt is. Nieuwe locaties voor bedrijvigheid worden in de eerste plaats gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie) en/of direct grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen.

De gemeente hanteert een positieve grondhouding als het gaat om de nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijvigheid, maar heeft op dit moment niet de wens om bouwrijpe bedrijfspercelen aan te bieden, met name vanwege het gebrek aan actuele verzoeken. Dit neemt niet weg dat de gemeente bestaande, lokaal gebonden bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, of nieuwe bedrijven die zich in Losser willen vestigen, kansen en ruimte wil bieden. In alle gevallen betreft dit maatwerk. Bij een concreet verzoek is de gemeente dan ook bereid medewerking te verlenen, mits het initiatief milieuhygiënisch en landschappelijk inpasbaar is en de behoefte concreet is aangetoond.

#### *Voorzieningen*

Door een stagnerende bevolkingsgroei en de vergrijzing, zal er in de toekomst een verschuiving plaatsvinden in het aanbod van de voorzieningen in de kernen. Het is wenselijk dat de centrumgebieden in de verschillende kernen goed blijven functioneren en dat de voorzieningestructuur op peil wordt gehouden. Dit kan onder andere worden bereikt door zoveel mogelijk voorzieningen te bundelen, te koppelen of te verbinden. Een goed voorzieningenaanbod draagt direct bij aan de leefbaarheid van het betreffende dorp. In de kernen Overdinkel en De Lutte dienen minimaal de basisvoorzieningen behouden te worden. Voor de kern Losser is handhaving van het huidige (lokale) voorzieningenniveau belangrijk voor de leefbaarheid van de gemeente als geheel.



### ***Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid***

Vanuit de wens om de ruimtelijke kwaliteit in en om de dorpen te behouden, moet bepaald worden wat de specifieke kenmerken zijn van de dorpen en hoe hier op voortgebouwd kan worden. Ook moet de relatie met het omringende buitengebied behouden en waar nodig versterkt worden. De kernen ontlenuen voor een belangrijk deel hun identiteit aan de positie in het landschap.

Dit houdt onder meer ook in dat waar voorzien wordt in uit- of inbreiding van de dorpen, tevens aandacht wordt geschonken aan de wijze waarop dit gebeurt. Het doel hierbij is een evenwicht te vinden tussen vernieuwing en transformatie enerzijds en behoud van de dorpse structuur en de landelijke sfeer anderzijds.

Het buitengebied van Losser biedt kansen en mogelijkheden voor het ontwikkelen van duurzame vormen van energie (o.a. zonne-energie, bodemwarmte, energie uit biomassa) waarvan in de toekomst meer gebruik kan worden gemaakt. Verschillende vormen van wonen en werken kunnen meer in relatie worden gebracht met duurzame energiebronnen (bijvoorbeeld mogelijkheden voor zelfvoorzienende woningen/bedrijven en woonwijken/bedrijventerreinen). Voorts kan door gericht advies, en informatieverstrekking aan bewoners en bedrijven aanzienlijk op energie worden bespaard.

## **5.2. Uitwerking**

Per dorpskern is een beknopte analyse uitgevoerd van de bestaande karakteristieken en structuren. Op basis van deze analyse en de bovenstaande opgave is per kern een visiebeeld geschetst. Hierin zijn de geplande ontwikkelingen aangegeven binnen de toekomstige structuur. In de toelichting op de visie wordt uitgelegd welke maatregelen worden genomen en welke keuzes zijn gemaakt.

## 6. ANALYSE EN VISIE

### 6.1. Losser

#### *Beschrijving en analyse*

Losser is te typeren als een esnederzetting. In de 18e eeuw bestond het uit een 'voordorp' en een 'achterdorp', gescheiden door de dorpsbeek. Aan het eind van de 19e eeuw nam de groei van het dorp een grote vlucht ten gevolge van de opkomst van de textielindustrie in Gronau. Mede door het aanleggen van een tramverbinding ontwikkelde Losser zich tot een typisch forensendorp. Het centrum ontwikkelde zich verder als concentratie van commerciële en publieke functies.

De historische invalswegen in de kern Losser zijn de Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, de Enschedesestraat en de Lutterstraat. Zij verbonden Losser met de omringende kernen en de daar aanwezige werkgelegenheid (vroeger vooral textielindustrie). De Gronausestraat vervult van oudsher een belangrijke verkeersfunctie. Zo is het voormalige tramtracé is nog deels zichtbaar als een groenstrook tussen de rijbanen.

De invalswegen ontsluiten tevens de achterliggende naoorlogse woonwijken en het bedrijventerrein De Zoekeresch/ De Pol aan de zuidkant van de kern. Het is de belangrijkste concentratie van bedrijven binnen de gemeente. De stedenbouwkundige opzet en architectuur van de woongebieden weerspiegelen de tijdsgeest waarin de wijken zijn ontstaan.

Aan de oostzijde van Losser ligt de hoger gelegen en bebouwde es tegen het lager gelegen rivierdal van de Dinkel. Het landschap bestaat uit open velden afgewisseld met kleine bospercelen en de opgaande beplanting langs de Dinkel. Het stedelijk gebied presenteert zich deels met de voorzijde en deels met de achterzijde van bebouwing naar het landschap. Naast vooral woningbouw zijn er enkele sportparken en een rioolzuiveringsinstallatie in de zone naar de Dinkel aanwezig.

#### *Visie en ontwikkelingsrichting*

##### *Wonen*

In de kern Losser is nog volop ruimte voor nieuwe woningen, daarvoor zijn de volgende locaties aangewezen:

1. **Zijland:** locatie direct ten zuiden van het centrum, waar hoofdzakelijk huurwoningen zijn voorzien. Het betreft harde plancapaciteit.
2. **Herstructurering winkelgebieden:** het beleid van de gemeente Losser is erop gericht detailhandel vanuit de aanloopstraten te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Vrijkomende locaties kunnen verkleuren naar wonen. Ook woningbouw binnen het kernwinkelgebied is mogelijk om het aantal vierkante meters (minder kansrijk) winkelvloeroppervlak terug te dringen.
3. **Ravenhorsterweg:** een bedrijfslocatie aan de Ravenhorsterweg die vraagt om transformatie naar woningbouw. Er liggen hier kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap.
4. **De Saller:**
  - Saller 2A en 2B
  - Saller 2C

De nieuwe woonwijk De Saller is gelegen aan de noordzijde van Losser. De realisatie van de fasen 2A en 2B is reeds gestart. De ontwikkeling van Saller 2C start in 2018.

5. **Binnenstedelijke herstructureringslocaties Losser dorp:** het gaat om diverse locaties verspreid over de kern Losser. Om verloedering tegen te gaan wenst de gemeente vrijkomend maatschappelijk vastgoed te transformeren naar woningbouw.
6. **Hoek Lutterstraat-Oldenzaalsestraat:** een kleinschalige woningbouwontwikkeling op de hoek Lutterstraat – Oldenzaalsestraat, direct grenzend aan het centrum. Het betreft harde plancapaciteit.

##### *Bedrijvigheid*

Binnen de kern Losser is slechts beperkt ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen en/of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie) of direct grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen. Bij een concreet verzoek is de gemeente bereid medewerking te verlenen, mits het initiatief milieuhygiënisch en landschappelijk inpasbaar is en de behoefte concreet is aangetoond.

### *Voorzieningen*

Voortdurende aandacht moet uitgaan naar de mogelijkheden het lokale voorzieningenniveau van Losser als 'centrumdorp' op peil te houden. Dit geldt vooral voor het attractief houden van het winkelgebied in het centrum met kwalitatieve winkels. Ook mogelijke combinaties van verschillende maatschappelijke functies moeten worden benut.

In de tweede helft van 2014 is een integraal proces opgestart om het centrum van Losser leefbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te houden. De visie *op* en ambities *voor* het centrum zijn nader uitgewerkt in het Parapluplan centrum Losser. Binnen ditzelfde proces wordt - in nauwe samenhang met de planontwikkeling voor het centrum - het ontwerp van het aanliggende deel van de Gronausestraat opgesteld en wordt de "Ruimtelijke Visie centrum Losser" (2004) geactualiseerd.

In aanvulling op het Parapluplan voor het centrum zal ter bestrijding en terugdringing van de leegstand in de centrumgebieden aanvullend beleid worden ontwikkeld. Hierbij moet worden gedacht aan maatregelen om ondernemers buiten het kernwinkelgebied te stimuleren om hun bedrijf te verplaatsen naar leegstaande panden binnen het kernwinkelgebied, alsmede het uit de markt halen van winkelvloeroppervlakte. Bij stimulerende maatregelen moet worden gedacht aan vormen van subsidieverlening en het bieden van alternatieve gebruiksmogelijkheden voor de vrijkomende panden (al dan niet door sloop) na verplaatsing van de onderneming. Om die reden is in de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaren rekening gehouden met een reservering van 65 woningen voor herstructurering van winkelgebieden (zie kopje 'Wonen').

### *Overig*

De belangrijkste aanvullende opgaven voor Losser worden hieronder uiteengezet.

- De overgangen en relaties met het omringende landschap moeten gekoesterd worden en waar mogelijk versterkt. Dit geldt in het bijzonder voor de oostflank van Losser richting de Dinkel. Alle ontwikkelingen aan deze zijde van het dorp moeten in samenhang bekeken worden met als doel, dat op een zorgvuldige wijze invulling gegeven kan worden aan het creëren van een groen 'dorpsfront' naar de Dinkel. Hierbij gaan collectieve waarden boven individuele waarden. Met een visie op van deze flank kunnen landschappelijk, ecologische en recreatieve kwaliteiten worden samengebracht in een nieuwe inrichting waarvan iedere inwoner in Losser profiteert.
- Om een goede afronding te kunnen maken aan de noordzijde van de kern zou in ieder geval voorrang gegeven moeten worden aan de verdere ontwikkeling van De Saller. Dit mede vanwege de aanleg van de nieuwe noordelijke ontsluiting.
- Naast de genoemde woningbouwlocaties binnen de kern geen nieuwe verdichtingsopgaven van enige omvang ontplooien. Dit vanwege het behoud van het dorpse karakter en de eigen identiteit van Losser. Herontwikkeling van vrijkomende locaties blijft aan de orde, alleen wordt een kritische houding gevraagd naar de programmatische invulling. Hergebruik/herbestemmen van de bestaande bebouwing of gedeeltelijke nieuwbouw met een groene bestemming zou eerder overwogen moeten worden.
- Het gebied ten noorden van de kern Losser (globaal begrensd door de Lutterstraat-Honingloweg-Denekamperdijk) is aangemerkt als transformatiegebied. De betreffende gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden en is deels in eigendom van de gemeente, die de gronden in het verleden heeft aangekocht met het oog op mogelijke toekomstige uitbreiding van het woongebied 'De Saller'. Inmiddels is duidelijk dat deze gronden niet meer voor woningbouw zullen worden benut en dat voor een deel van deze gronden het agrarische gebruik zal worden beëindigd. Derhalve worden de mogelijkheden onderzocht om dit gebied te herontwikkelen in samenhang met de aanwezige voorzieningen op het nabijgelegen sportpark Brilmansdennen.

## Legenda

### Behouden en versterken identiteiten

- De stuwwal
- Het beekdal
- Het recreatieve landschap
- Het verwevingslandschap
- Het agrarische landschap
- Jong ontginningslandschap
- Oude hoevenlandschap
- Maten en flierenlandschap
- Essenlandschap

### Natuur en water

- Dinkel/Ruhenbergerbeek
- Bestaande beek
- Herinrichting beek
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Natura2000
- Overstromingsgebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Behoud en versterken bronnen

### Landschap en Erfgoed

- Historisch bebouwingslint
- Behoud beeldbepalend groen
- Verdedigingslinie
- Versterken relatie met landschap
- Ontwikkelen dorpsfront
- Versterken dorpsentree
- Behouden zicht(lijn)
- Landschappelijke inpassing A1
- Kerk

### Recreatie en toerisme

- Landgoederen
- Bestaande verblijfsrecreatie
- Behouden en versterken uitzichten
- Landelijke fietsroutes
- Landelijke wandelroutes
- Zoekgebied transformatie (in samenhang met sportpark Brilmandennen)

### Economie

- Bestaand bedrijventerrein

### Leefbaarheid en voorzieningen

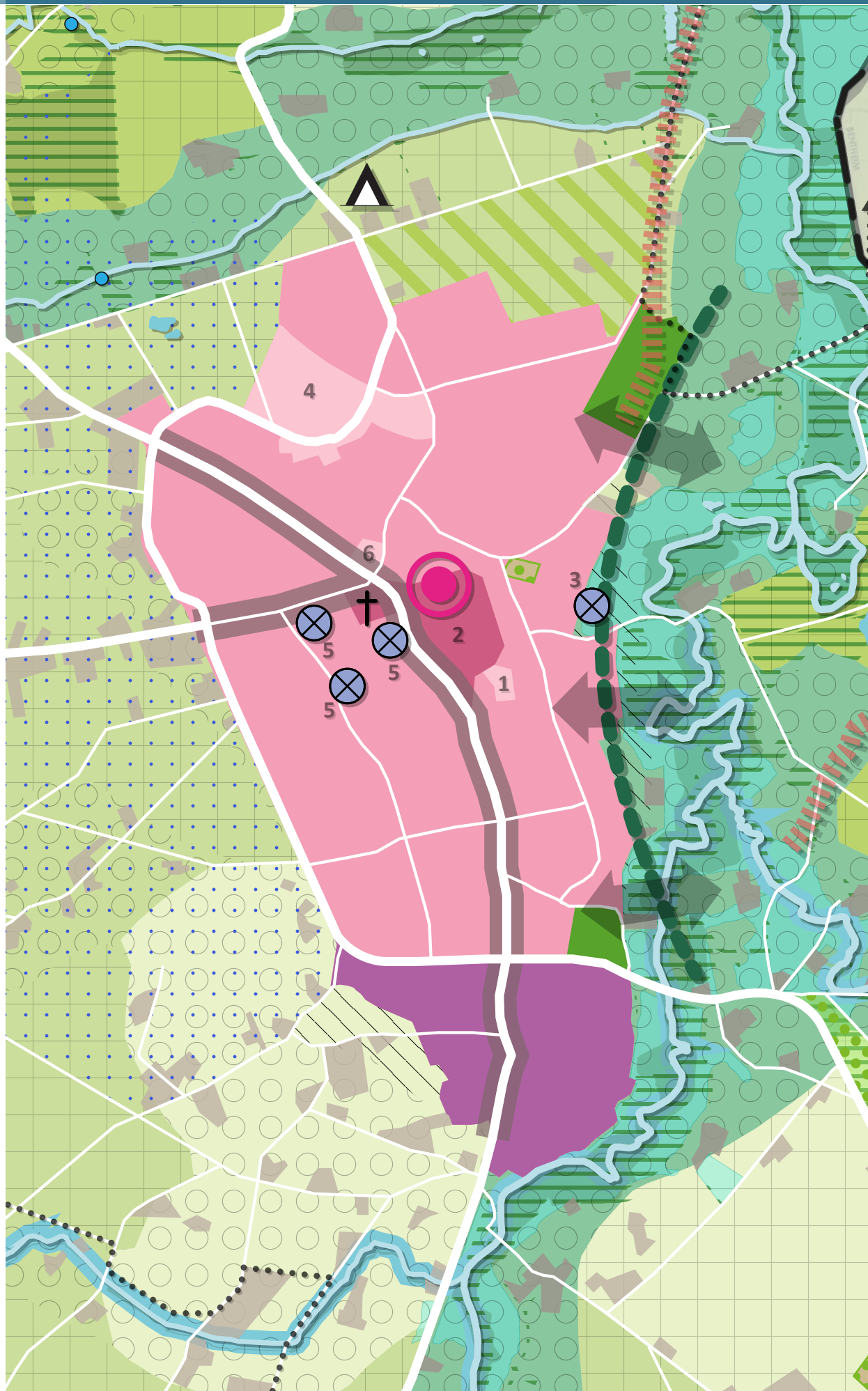
- Centrumgebied
- Lokaal voorzieningenniveau
- Minimaal basisvoorzieningen
- Sportvoorzieningen

### Wonen

- Bestaand woongebied
- Nieuw woongebied
- (Her)ontwikkelingslocatie
- Potentiële (her)ontwikkelingslocatie

### Verkeer en vervoer

- Bestaande weg
- Bestaande spoorlijn



0 350 700 1050 1400 1750m

## 6.2. Overdinkel

### *Beschrijving en analyse*

Overdinkel was tot 1890 een rustige boerengemeenschap met het Overdinkelse Veld als een grote heidevlakte en met ten westen het veengebied Het Tiekeveen. Daarna verrezen de eerste kleine huisjes of hutten van arbeiders die vanuit Drenthe en Friesland kwamen en naar Gronau in de textiel gingen werken. Doordat het aantal inwoners snel toenam, ontstond een nieuw dorp: Overdinkel.

De ontstaansstructuur van de kern Overdinkel is nog steeds goed terug te vinden. Naast de Hoofdstraat zijn in de loop van de jaren verschillende veldwegen (zoals de Invalsweg en de Kerkhofweg) als bebouwingslinten ontwikkeld. Vooral pas na de Tweede Wereldoorlog, zijn de velden en akkers tussen deze wegen langzaam bebouwd geraakt. Door de teloorgang van de textielindustrie in Twente, nam de groei daarna ook weer af. De toename van het grensverkeer met Duitsland gaf een impuls aan de horeca in het dorp.

Langs de Hoofdstraat die de ruggengraat van het dorp vormt is een grote variatie aan gebouwtypes te vinden. Het betreft merendeels woningen, in de nabijheid van de kerken komen meer winkels en bedrijven voor. Het karakter van de lintbebouwing is over het algemeen kleinschalig.

Overdinkel ligt tussen het beek/rivierdallandschap van twee beken/rivieren: ten westen van het dorp de rivier Dinkel en ten noordoosten de Rùhenbergerbeek, die zijn oorspronkelijke meanderende karakter heeft behouden. Overdinkel zelf ligt in het jonge ontginningen landschap. Kenmerkend aan de oostzijde van het dorp zijn de doorkijkjes naar het buitengebied. Ondanks de landschappelijke ligging zijn recreatieve routes rond Overdinkel slechts in beperkte mate aanwezig.

### *Visie en ontwikkelingsrichting*

#### *Wonen*

In de kern Overdinkel is nog ruimte voor nieuwe woningen. De volgende locaties komen hiervoor in aanmerking:

1. **De Geurmeij:** uitbreidingslocatie aan de westzijde van Overdinkel. Het betreft harde plancapaciteit.
2. **Terrein voormalige Saksenstal 'Gerrit':** dit betreft een afgebrand horecapand aan de Hoofdstraat. De betreffende locatie leent zich voor transformatie naar woningbouw, al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen.
3. **Voormalige basisschool Kompas:** de voormalige basisschool is gesloopt en het perceel is tijdelijk ingericht als grasveld. Ontwikkeling van woningbouw is hier wenselijk (inbreiding gaat voor uitbreiding).
4. **Voormalig bouwbedrijf Elferink:** aan de Veldkamp is een voormalig bouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. Transformatie naar woningbouw is wenselijk (ook hier geldt inbreiding gaat voor uitbreiding).

#### *Bedrijvigheid*

Binnen de kern Overdinkel is geen ruimte voor nieuwe bedrijvenlocaties in de vorm van een 'traditioneel' bedrijventerrein.

#### *Overig*

De belangrijkste aanvullende opgaven voor Overdinkel worden hieronder uiteengezet.

- Het accent van de woningbouwopgave ligt bij de herstructurering van de woonwijken binnen het dorp door gemeente en Domijn. Met uitbreidingslocaties (zoals De Geurmeij) moet terughoudend worden omgegaan. Dit geldt vooral wanneer een uitbreiding wordt overwogen binnen een nog gaaf, landschappelijk gebied. Indien uitbreiding programmatisch en financieel verbonden wordt aan een herontwikkellocatie zou een combinatie mogelijk zijn.
- Indien ontwikkelingen worden voorzien in de flanken van het dorp zouden deze in samenhang met een groter gebied bekeken moeten worden. Dit met name vanwege de karakteristieke opbouw van Overdinkel en situering in het landschap. Op basis van een integrale visie ontstaan betere kansen om meerdere kwaliteiten samen te brengen. In dat kader zou ook de ligging aan de Rùhenbergerbeek beter benut kunnen worden.



- De uitbreiding van bedrijvenlocaties in de vorm van een 'traditioneel' bedrijventerrein moet vermeden worden.
- Door de bundeling van dorpsvoorzieningen in het nieuwe dorpshart kunnen de basisvoorzieningen behouden blijven en wat een belangrijke impuls betekent voor de leefbaarheid in het dorp. De vrijkomende locaties moeten een passende invulling krijgen.
- Voor alle initiatieven binnen de gemeente maar in het bijzonder voor die in Overdinkel moet een sterk accent liggen op een duurzame ontwikkeling (Hart van Overdinkel).

## Legenda

### Behouden en versterken identiteiten

- De stuwwal
- Het beekdal
- Het recreatieve landschap
- Het verwevingslandschap
- Het agrarische landschap
- Jong ontginningslandschap
- Oude hoevenlandschap
- Maten en flierenlandschap
- Essenlandschap

### Natuur en water

- Dinkel/Ruhenbergerbeek
- Bestaande beek
- Herinrichting beek
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Natura2000
- Overstromingsgebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Behoud en versterken bronnen

### Landschap en Erfgoed

- Historisch bebouwingslint
- Behoud beeldbepalend groen
- Verdedigingslinie
- Versterken relatie met landschap
- Ontwikkelen dorpsfront
- Versterken dorpsentree
- Behouden zicht(lijn)
- Landschappelijke inpassing A1
- Kerk

### Recreatie en toerisme

- Landgoederen
- Bestaande verblijfsrecreatie
- Behouden en versterken uitzichten
- Landelijke fietsroutes
- Landelijke wandelroutes
- Zoekgebied transformatie (in samenhang met sportpark Brilmandennen)

### Economie

- Bestaand bedrijventerrein

### Leefbaarheid en voorzieningen

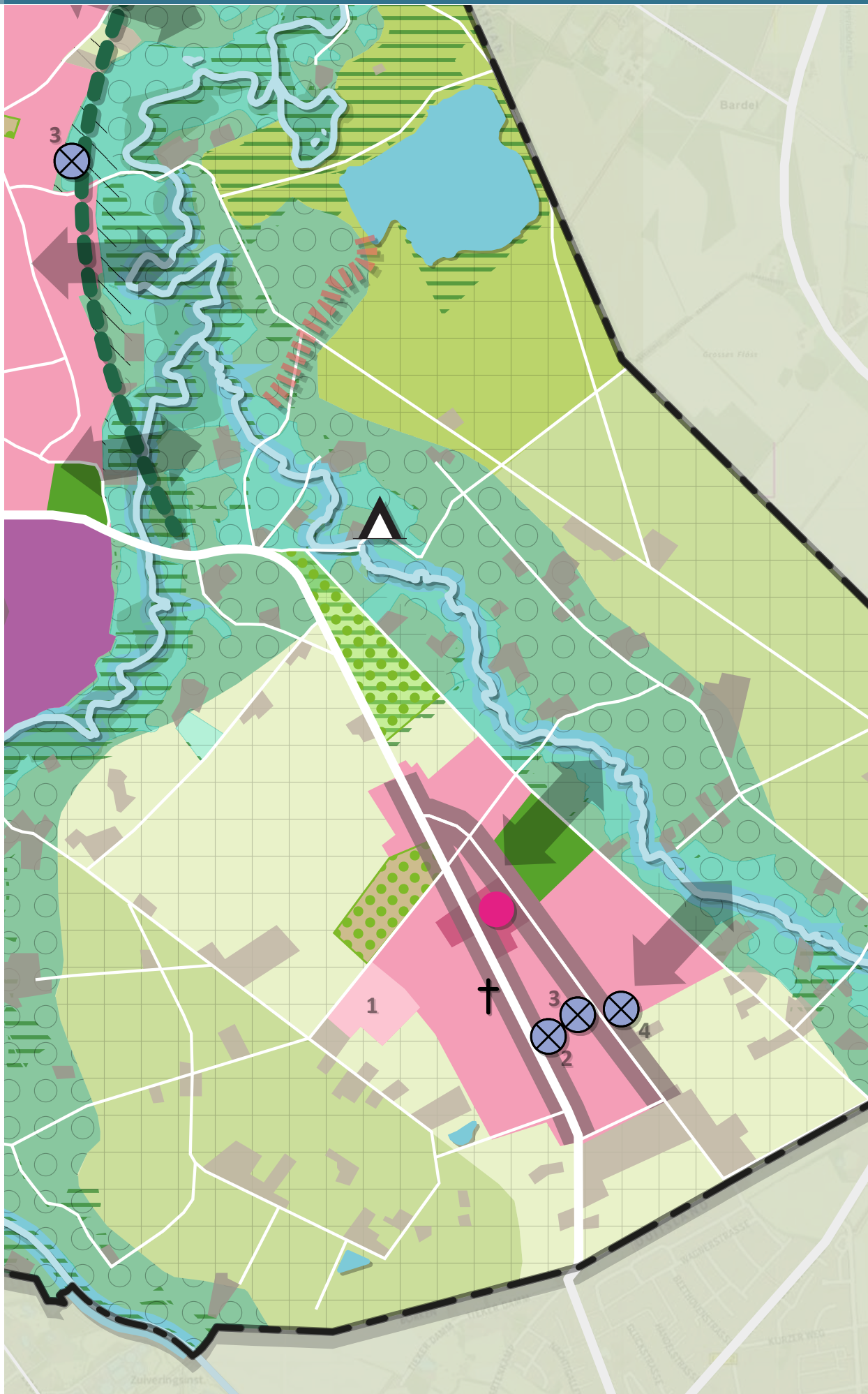
- Centrumgebied
- Lokaal voorzieningenniveau
- Minimaal basisvoorzieningen
- Sportvoorzieningen

### Wonen

- Bestaand woongebied
- Nieuw woongebied
- (Her)ontwikkelingslocatie
- Potentiële (her)ontwikkelingslocatie

### Verkeer en vervoer

- Bestaande weg
- Bestaande spoorlijn



## 6.3 De Lutte

### *Beschrijving en analyse*

Vóór de Franse tijd bestond Losser uit een aantal marken. De marken waren kleine 'staten' met een eigen wetgeving en rechtspraak. De Lutte was eens de machtigste en rijkste marken van Twente. Het belang van De Lutte werd ook ingegeven door de ligging aan een belangrijke doorgangsroute van Nederland naar Duitsland.

In 1931 werd de eerste steen gelegd voor een nieuwe kerk, die thans nog het beeld bepaalt in het centrum van De Lutte, dat zich als kerkdorp pas na de Tweede Wereldoorlog verder heeft ontwikkeld. De kern wordt gevormd door de verdichting langs het oude lint (Dorpsstraat en Plechelmusstraat). Hieromheen bevinden zich de openbare functies, horeca, en winkels. De oudste uitbreidingen zijn te vinden direct aan de noordzijde en de zuidzijde van de Dorpsstraat. Vervolgens zijn daarna nieuwe woonwijken in meer zuidelijke richting gerealiseerd.

De Luttermolenweg verbindt het centrum met de recente woonwijk Luttermolenveld die oorspronkelijk is opgezet als recreatiepark. Mede hierdoor kent de nieuwe wijk een nadrukkelijk eigen positie ten opzichte van het oorspronkelijk dorp.

De Lutte heeft via de Lossersestraat (met een viaduct over de A1) een directe verbinding met Losser. Doordat De Lutte ingeklemd is tussen grote doorgaande wegen (N735 en A1) is het afgesneden van het omliggende landschap. Alleen aan de westzijde is een goede toegang tot het aanliggende stuwwallenlandschap.

### *Visie en ontwikkelingsrichting*

#### *Wonen*

In de kern De Lutte is nog ruimte voor nieuwe woningen. De volgende locaties komen hiervoor in aanmerking:

1. **Luttermolenveld:** het Luttermolenveld was oorspronkelijk bestemd als recreatiepark, maar is inmiddels bestemd voor permanente bewoning. Het betreft een reguliere woonwijk, waar nog ruimte is voor nieuwe woningen.
2. **Oosterbroek:** dit betreft de sanering van een voormalig bedrijf aan de Dorpsstraat. Op het voormalige bedrijfsperceel rust een bouwtitel voor maximaal 12 woningen.
3. **De Lutte Noord:** deze woningbouwlocatie aan de noordzijde van De Lutte was ooit bestemd voor de bouw van 22 woningen. Thans bestaat de wens om het aantal woningen te beperken.

#### *Bedrijvigheid*

Binnen de kern De Lutte is zeer beperkt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie) of direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein. Bij een concreet verzoek is de gemeente bereid medewerking te verlenen, mits het initiatief milieuhygiënisch en landschappelijk inpasbaar is en de behoefte concreet is aangetoond.

#### *Overig*

De belangrijkste aanvullende opgaven voor De Lutte worden hieronder uiteengezet.

- Zonder harde prioriteiten binnen het woningbouwprogramma vast te leggen zou voorrang geven moeten worden aan de voortzetting van de ontwikkeling van Luttermolenveld. De afronding van deze woonbuurt prevaleert boven de opstart van nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Het versterken landschappelijke kwaliteiten tot in de kern. De groene strook tussen het 'oude' De Lutte en Luttermolenveld kan worden ingericht als een verbindende parkzone. Het realiseren van nieuwe verbinding met het stuwwallenlandschap aan de westzijde.
- Mede vanwege de ingesloten ligging dient aandacht te zijn voor de entree van De Lutte vanaf de Bentheimerstraat. Alleen herstructurering toepassen vanuit een landschappelijke invalshoek.
- Eventuele uitbreiding van bedrijvenlocaties vindt plaats direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein.
- Streven naar bundeling van de dorpsvoorzieningen ter hoogte van het huidige centrumgebied. Aantrekkelijkheid vergroten door nieuwe inrichting van de buitenruimte.

## Legenda

### Behouden en versterken identiteiten

- De stuwwal
- Het beekdal
- Het recreatieve landschap
- Het verweingslandschap
- Het agrarische landschap
- Jong ontginningslandschap
- Oude hoevenlandschap
- Maten en flierenlandschap
- Essenlandschap

### Natuur en water

- Dinkel/Ruhenbergerbeek
- Bestaande beek
- Herinrichting beek
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Natura2000
- Overstromingsgebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Behoud en versterken bronnen

### Landschap en Erfgoed

- Historisch bebouwingslint
- Behoud beeldbepalend groen
- Verdedigingslinie
- Versterken relatie met landschap
- Ontwikkelen dorpsfront
- Versterken dorpsentree
- Behouden zicht(lijn)
- Landschappelijke inpassing A1
- Kerk

### Recreatie en toerisme

- Landgoederen
- Bestaande verblijfsrecreatie
- Behouden en versterken uitzichten
- Landelijke fietsroutes
- Landelijke wandelroutes
- Zoekgebied transformatie (in samenhang met sportpark Brilmandennen)

### Economie

- Bestaand bedrijventerrein

### Leefbaarheid en voorzieningen

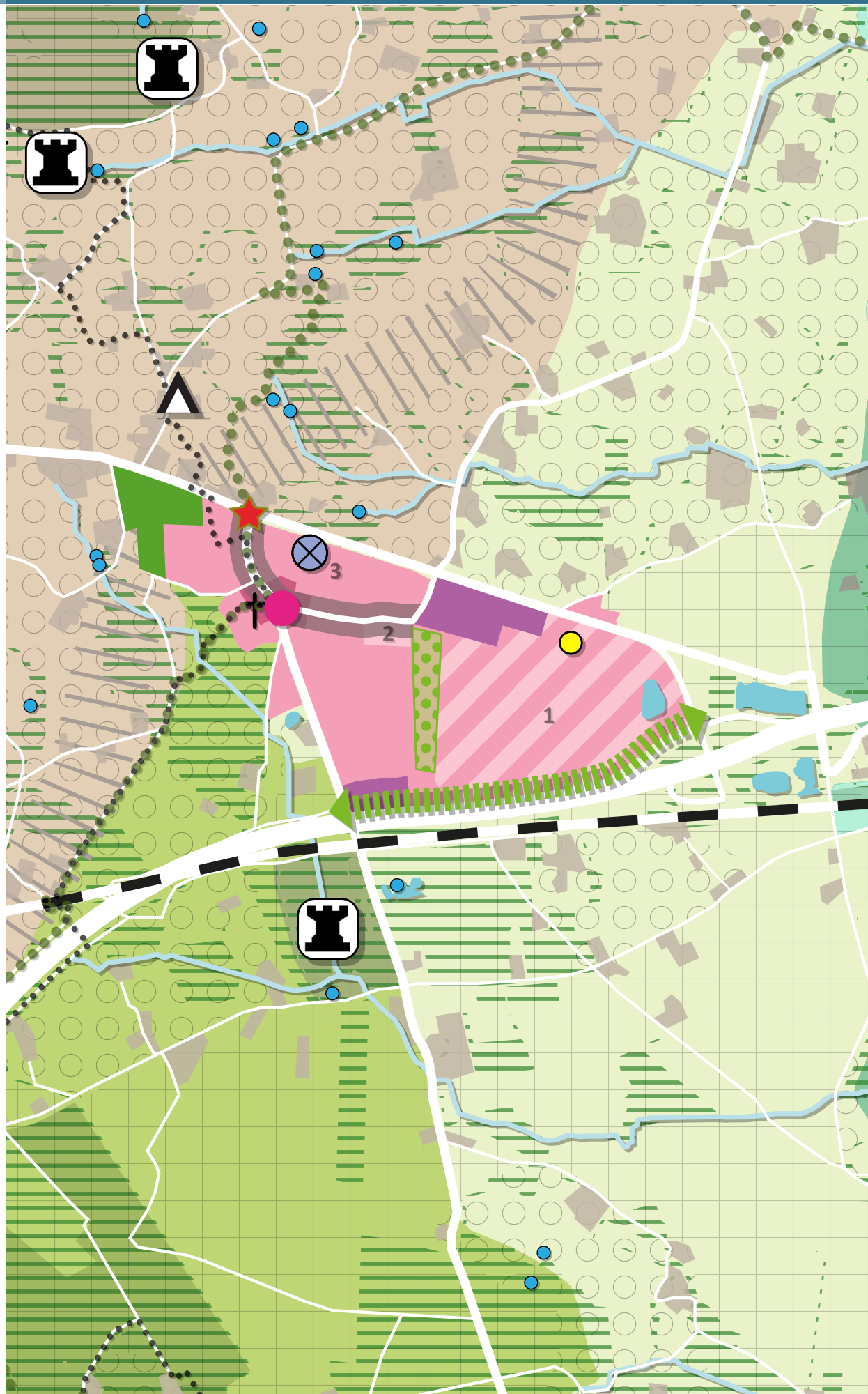
- Centrumgebied
- Lokaal voorzieningenniveau
- Minimaal basisvoorzieningen
- Sportvoorzieningen

### Wonen

- Bestaand woongebied
- Nieuw woongebied
- (Her)ontwikkelingslocatie
- Potentiële (her)ontwikkelingslocatie

### Verkeer en vervoer

- Bestaande weg
- Bestaande spoorlijn



## 6.4 Glane

### *Beschrijving en analyse*

De kern Glane ligt in het zuiden van de gemeente waar de Glanerbeek uitmondt in de Dinkel. Glane is een kleine plattelandskern, gelegen in een mooie omgeving op de overgang van het oude rivierdal en de jonge ontginningen aan de westzijde. De rust en de ruimte dicht bij stedelijke voorzieningen zijn belangrijke kwaliteiten van het dorp. Vanwege de lintvormige structuur van Glane is vanuit veel woningen zicht op het omringende landschap. Een groot aantal achtertuinen grenst direct aan het Dinkeldal.

Glane is, evenals Overdinkel, ontstaan door woningbouw voor de werknemers in de Duitse textielindustrie direct over de grens in Gronau. De structuur van het dorp wordt bepaald door de lintbebouwing langs de Gronausestraat. De bebouwing begeleidt de straat als een grotendeels gesloten wand, met af en toe een doorkijkje naar het achterliggende buitengebied. Haaks hierop staan de Weertsstraat en de Meulderinksesch waarlangs de meest recente nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd. Opvallende gebouwen in Glane zijn El Dorado aan de zuidzijde en de voormalige kerk met daarachter het dorps huis in het hart van het dorp.

De Gronausestraat vormt de verbindingsweg tussen Losser en Gronau. De Weertsstraat/Glanestraat aan de westzijde vormt de directe route naar Overdinkel. De brug over de Dinkel geeft toegang tot het Lagapad dat aan de westzijde langs de Dinkel loopt. Net voor de grens met Duitsland ligt aan de oostzijde de Glanergrensweg. Hieraan staan nog enkele woningen en verderop ligt nog een wooncluster in het buitengebied.

### *Visie en ontwikkelingsrichting*

#### *Wonen*

In de kern Glane worden in principe geen nieuwe woningbouwontwikkelingen voorzien.

#### *Bedrijvigheid*

Binnen de kern Glane is geen ruimte voor nieuwe bedrijvenlocaties in de vorm van een 'traditioneel' bedrijventerrein.

#### *Overig*

De belangrijkste aanvullende opgaven voor Glane worden hieronder uiteengezet.

- Met de herontwikkeling van de locatie El Dorado aan de zuidzijde en de locatie van het tankstation aan de noordzijde wordt een belangrijke stimulans gegeven aan de leefbaarheid van Glane. Voorwaarden zijn een beperkt programma en een landschappelijke benadering. Hierdoor kan gestalte worden gegeven aan het creëren van nieuwe entrees van het dorp. De herontwikkeling van El Dorado heeft de hoogste prioriteit.
- Uitbreiding van de lintbebouwing aan Gronausestraat en Glanegrensweg moet vermeden worden. Vervanging van een bestaande woning is natuurlijk mogelijk, verdichting op een bestaand perceel moet per situatie gezien worden.
- De bijzondere ligging aan het rivierdal en de overgangen naar het buitengebied kunnen beter benut worden: samenbrengen van kwaliteiten. De kwetsbare ligging vraagt ook voortdurend aandacht voor de verbetering van de landschappelijke inrichting. Routes naar het buitengebied versterken.



## Legenda

### Behouden en versterken identiteiten

- De stuwwal
- Het beekdal
- Het recreatieve landschap
- Het verwevingslandschap
- Het agrarische landschap
- Jong ontginningslandschap
- Oude hoevenlandschap
- Maten en flierenlandschap
- Essenlandschap

### Natuur en water

- Dinkel/Ruhenbergerbeek
- Bestaande beek
- Herinrichting beek
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Natura2000
- Overstromingsgebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Behoud en versterken bronnen

### Landschap en Erfgoed

- Historisch bebouwingslint
- Behoud beeldbepalend groen
- Verdedigingslinie
- Versterken relatie met landschap
- Ontwikkelen dorpsfront
- Versterken dorpsentree
- Behouden zicht(lijn)
- Landschappelijke inpassing A1
- Kerk

### Recreatie en toerisme

- Landgoederen
- Bestaande verblijfsrecreatie
- Behouden en versterken uitzichten
- Landelijke fietsroutes
- Landelijke wandelroutes
- Zoekgebied transformatie (in samenhang met sportpark Brilmansdennen)

### Economie

- Bestaand bedrijventerrein

### Leefbaarheid en voorzieningen

- Centrumgebied
- Lokaal voorzieningenniveau
- Minimaal basisvoorzieningen
- Sportvoorzieningen

### Wonen

- Bestaand woongebied
- Nieuw woongebied
- (Her)ontwikkelingslocatie
- Potentiële (her)ontwikkelingslocatie

### Verkeer en vervoer

- Bestaande weg
- Bestaande spoorlijn



0 350 700 1050 1400 1750m



**buro  
WAAL  
BRUG**

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

## 6.5 Beuningen

### *Beschrijving en analyse*

Beuningen is een kleine plattelandskern in het noorden van de gemeente Losser. Het dorp is gelegen in de mooie omgeving van het Dinkeldal. Het dorp ligt tegen het landgoed Singraven aan. Dit landgoed is in de middeleeuwen ontstaan als riddergoed (1381). Het landgoed is in beheer bij een stichting en biedt mogelijkheden voor verschillende activiteiten. Het omringende landschap wordt getypeerd als zeer waardevol voor het dorp.

Het dorp heeft een oude geschiedenis en is ontstaan als marke en hoorde aanvankelijk tot het kerspel Denekamp. Het huidige Beuningen ontwikkelde zich als een kerkdorp, rond de in 1948 gebouwde kerk. De Beuningerstraat slingert als doorgaande weg door het dorp en vormt het historische lint. Via deze weg worden drie kleine woonbuurten ontsloten die na elkaar zijn gebouwd: de Pastoor Bolscherstraat, de Broeninkskamp en de Lomanskamp. Kenmerkend is dat vrijwel alle woningen met hun achtertuin aan het landschap grenzen en veelal zijn omgeven door een groen rand van opgaande beplanting. Mede ook door de vele bomen tussen de woningen krijgt het dorp een groene uitstraling.

Het agrarisch erf van Landgoed Singraven aan de Beuningerstraat is een waardevol beeld voor Beuningen als entree van het dorp. Naast de kerk liggen centraal in Beuningen nog een school en een horecagelegenheid.

### *Visie en ontwikkelingsrichting*

#### *Wonen*

In de kern Beuningen is beperkt ruimte voor nieuwe woningen. De volgende locaties komen hiervoor in aanmerking:

1. **Lomanskamp 2:** dit betreft de laatste uitbreiding van de kern Beuningen aan de zuidzijde.
2. **Landgoed Singraven:** dit betreft de ontwikkeling van een tweetal erven binnen het landgoed Singraven, gesitueerd op de hoek Beuningerstraat – Borgbosweg.

#### *Bedrijvigheid*

Binnen de kern Beuningen is geen ruimte voor nieuwe bedrijvenlocaties in de vorm van een 'traditioneel' bedrijventerrein.

#### *Overig*

De belangrijkste aanvullende opgaven voor Beuningen worden hieronder uiteengezet.

- Essentieel voor Beuningen is dat de lobbenstructuur herkenbaar blijft, de entree van de kern aan beide zijden gemarkeerd wordt door de bestaande erfbebouwing en de centrale zone verbijzonderd is door afwijkende bebouwing/functionies in een groene setting waarmee het hart van het dorp wordt benadrukt.
- Verdichting moet worden vermeden. Van inbreiding naast de bestaande bebouwing kan dan ook geen sprake zijn.
- Het markeren en definiëren van de entrees aan oost- en westzijde geeft de begrenzing aan weerszijden van het dorp aan.
- Met de uitbreiding in het verlengde van de Lomanskamp dient rekening gehouden te worden met het behoud van zicht op erf Loman en een doorkijk naar het omliggende landschap.
- De kwetsbare ligging aan het rivierdal en aan het fraaie landschap aan de zuidzijde vraagt voortdurend aandacht voor de verbetering van de landschappelijke inrichting.
- De aanleg wandelroutes rond het dorp stimuleren en de kansen hiervoor benutten.

## Legenda

### Behouden en versterken identiteiten

- De stuwwal
- Het beekdal
- Het recreatieve landschap
- Het verweingslandschap
- Het agrarische landschap
- Jong ontginningslandschap
- Oude hoevenlandschap
- Maten en flierenlandschap
- Essenlandschap

### Natuur en water

- Dinkel/Ruhenbergerbeek
- Bestaande beek
- Herinrichting beek
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Natura2000
- Overstromingsgebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Behoud en versterken bronnen

### Landschap en Erfgoed

- Historisch bebouwingslint
- Behoud beeldbepalend groen
- Verdedigingslinie
- Versterken relatie met landschap
- Ontwikkelen dorpsfront
- Versterken dorpsentree
- Behouden zicht(lijn)
- Landschappelijke inpassing A1
- Kerk

### Recreatie en toerisme

- Landgoederen
- Bestaande verblijfsrecreatie
- Behouden en versterken uitzichten
- Landelijke fietsroutes
- Landelijke wandelroutes
- Zoekgebied transformatie (in samenhang met sportpark Brilmansdennen)

### Economie

- Bestaand bedrijventerrein

### Leefbaarheid en voorzieningen

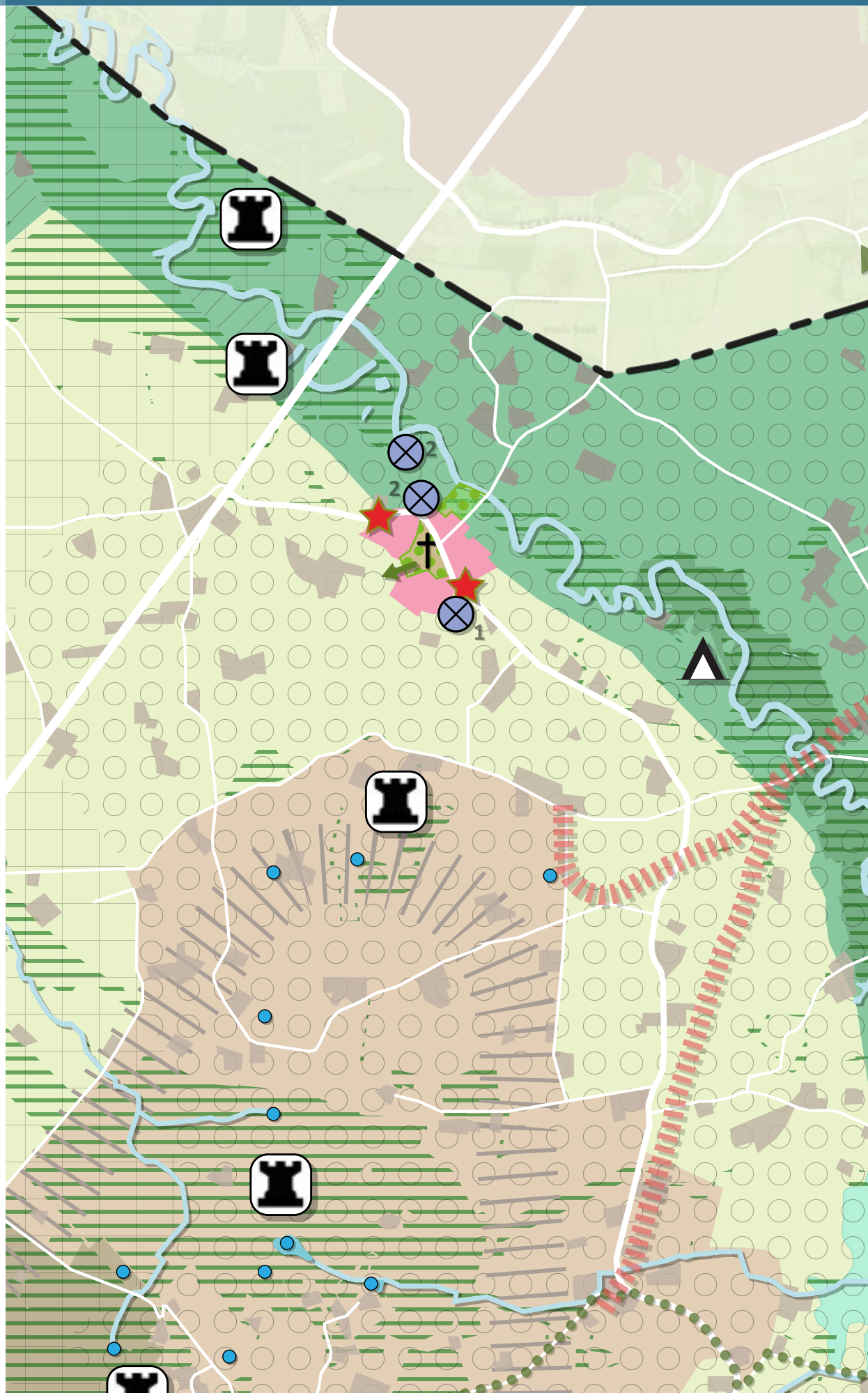
- Centrumgebied
- Lokaal voorzieningenniveau
- Minimaal basisvoorzieningen
- Sportvoorzieningen

### Wonen

- Bestaand woongebied
- Nieuw woongebied
- (Her)ontwikkelingslocatie
- Potentiële (her)ontwikkelingslocatie

### Verkeer en vervoer

- Bestaande weg
- Bestaande spoorlijn



0 350 700 1050 1400 1750m





**DEEL 4 VISIE BUITENGEBIED**





## 7. OPGAVE

### 7.1. Programma en ambitie

#### *Ontwikkelingsrichting*

Uit de analyse van het beleid voor het buitengebied is gebleken dat voor de ontwikkelingen in het buitengebied al veel geregeld is. Het Reconstructieplan Losser, het bestemmingsplan 'Buitengebied', de Kadernota en het provinciale beleid vormen de belangrijkste beleidskaders. De beleidsdocumenten zijn vanuit verschillende intenties opgesteld en daarom niet op alle aspecten vergelijkbaar. De voorliggende structuurvisie probeert op basis van het bestaande beleid een overkoepelende, integrale visie op het buitengebied te vormen. Het doel is om samenhang tussen de beleidsstukken te creëren.

Toetsingskader initiatieven buitengebied

Het bestaande toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied bestaat uit:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied';
- de Kadernota Buitengebied;
- het provinciale beleid bestaande uit de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

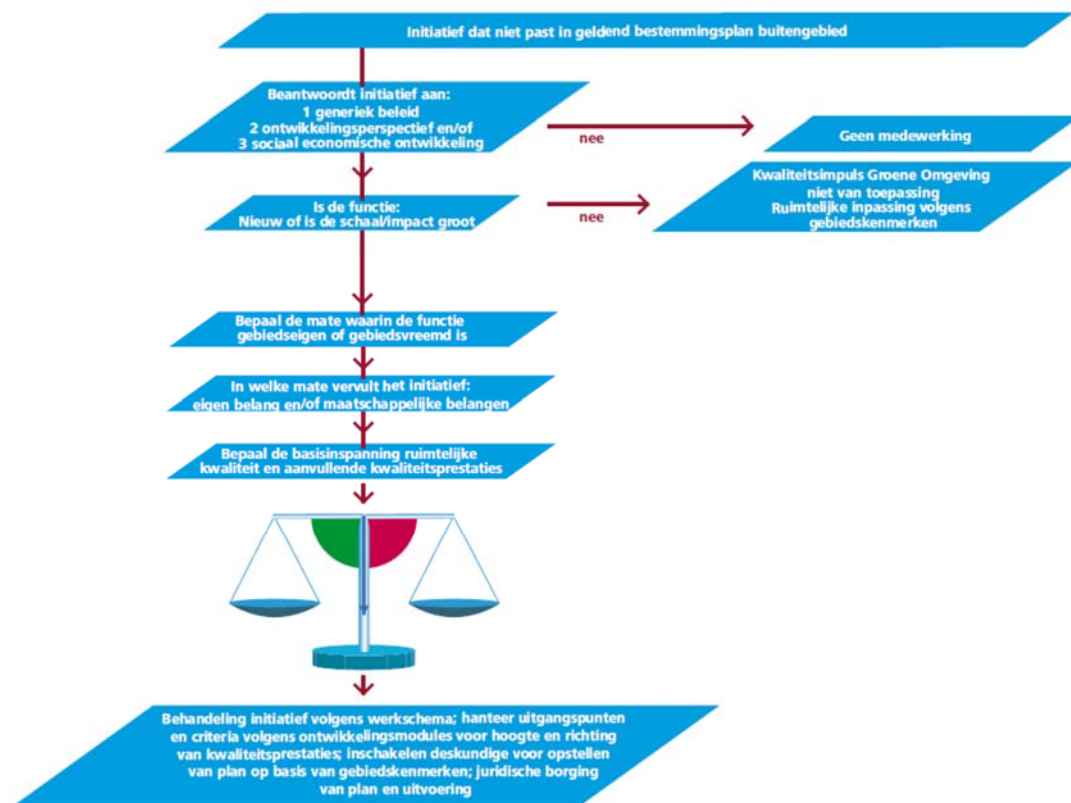
Met de structuurvisie Losser wordt het actuele, provinciale beleid vertaald naar de situatie van de gemeente en vormt daarmee een praktisch toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

### 7.2. Methodiek

De Omgevingsverordening is het formele toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied. In de tekstvakken zijn de hoofdregels uit de verordening opgenomen. Het schema geeft weer hoe de regels moeten worden toegepast als afwegingskader.

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd, en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen én voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.



Afbeelding 7.1: processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (provincie Overijssel)

De gemeente zal dit toetsingsschema en de bepalingen uit de verordening toepassen bij het toetsen van de initiatieven. Hiervoor worden de genoemde criteria vertaald naar de situatie van Losser.

Dit gebeurt volgens de volgende stappen:

1. Concretiseren gebiedskwaliteiten voor Losser (vier-lagenbenadering).
2. Op basis van de gebiedskwaliteiten, de algemene visie en bestaand beleid, een gebiedsvisie ontwikkelen.
3. Vanuit de visie invulling aan het begrip ruimtelijke kwaliteit per deelgebied.
4. Op basis van de gebiedspecifieke ruimtelijke kwaliteit de volgende toetsingscriteria nader definiëren:
  - a. Schaal
  - b. Impact
  - c. eigenheid

Vanuit de verordening geldt dat in plannen moet worden aangegeven hoe een bepaalde ontwikkeling aansluit op de vier-lagenbenadering. De invulling die in deze visie aan het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven sluit aan op deze vier-lagenbenadering.

## 8. ANALYSE

### 8.1 De natuurlijke ondergrond

#### *Het Dinkedal*

De Dinkel is een natuurlijke, sterk meanderende rivier met oude beeklopen, afgesneden meanders, rivierduinen, oeverwallen, richel- en geulsystemen, overstromingszones en zandverstuivingen. Landschappelijk gezien is het een gaaf rivierdal, gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen.

Veel beken in Nederland zijn 'gekanaliseerd'. De Dinkel is één van de weinige nog natuurlijke beken in Nederland. De vele bochten, de verschillen in oeverhoogten, de stroomsnelheid, watertoevoer en beschaduwing door begroeiing langs de oevers zorgen voor een zeer gevarieerd en kleinschalig opgebouwd milieu, dat ecologisch en geomorfologisch zeer waardevol is.

Het Dinkedal bestaat uit het rivierdal van de Dinkel met een aantal zijbeken:

- Dinkel
- Glanerbeek
- Elsbeek
- Rührenbergerbeek
- Bethlehembeek
- Snoeyinksbeek
- Luttermolenbeek
- Bloemenbeek
- Puntbeek



#### *De stuwwal*

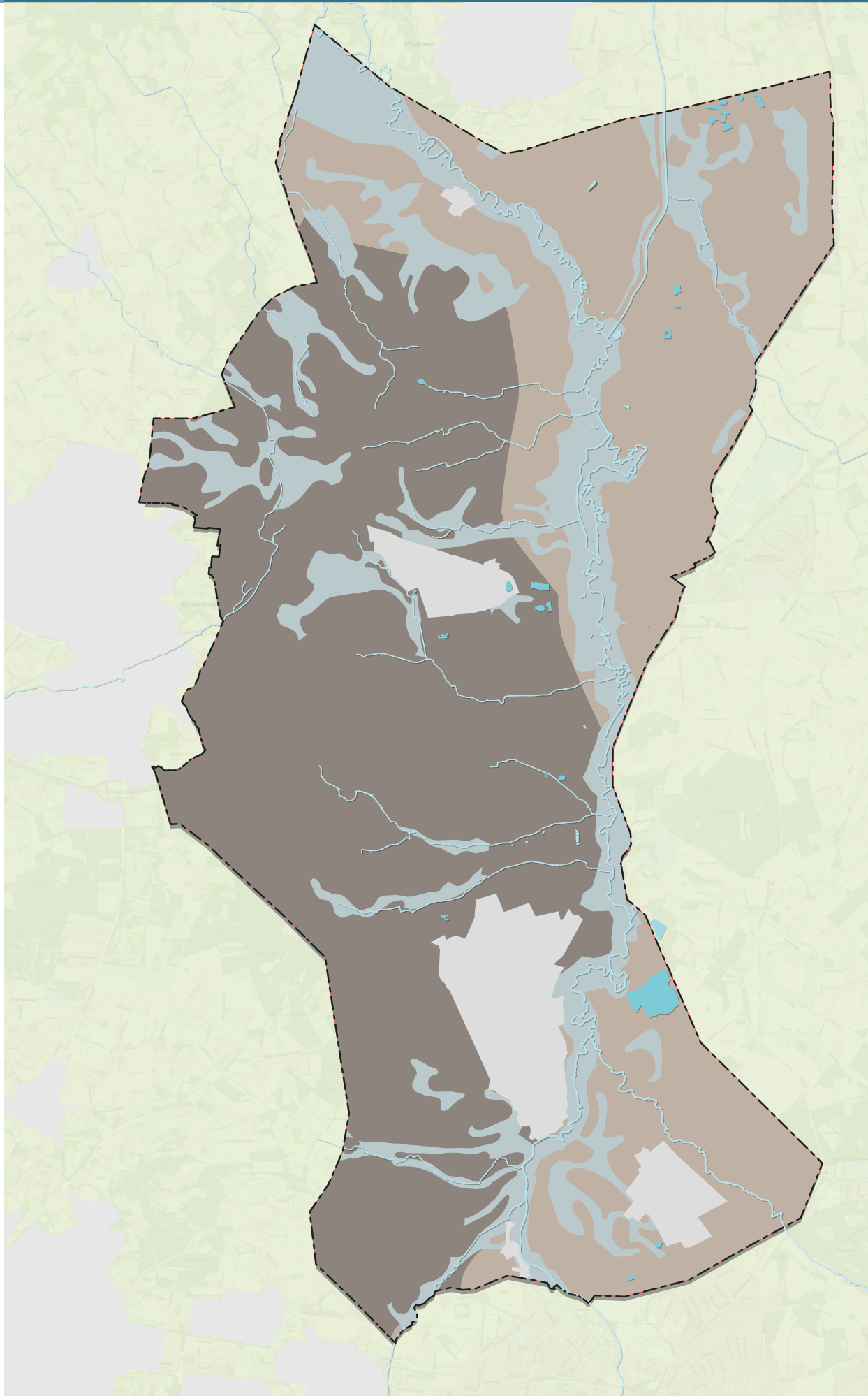
Kenmerkend voor het Lossers landschap zijn de hoogteverschillen. Deze worden veroorzaakt door het stuwwallencomplex van Oldenzaal. De stuwwal is achtergebleven toen de gletsjers uit de voorlaatste ijstijd (Saaliën) wegtrokken. Het stuwwallencomplex van Oldenzaal bestaat voornamelijk uit zand, klei en keileem.

De hoogste toppen in het gebied zijn de Tankenberg (85 m +N.A.P.), de Paasberg (80 m +N.A.P.) en de Hakenberg (60 m +N.A.P.). Het verschil tussen deze toppen en de laagst gelegen vlakten bedraagt tussen de 30 en 60 meter.



## Legenda

- Stuwwal
- Beekdalen en natte laagtes
- Dekzandvlakte en ruggen
- Dinkel/Ruhenbergerbeek
- Bestaande beek
- Bebouwde kom



0 550 700 1050 1400 1750m

Op de stuwwal zijn verschillende brongebieden gelegen. Het water op de heuvel wordt afgevoerd door beken die de dalen vormen op de stuwwal. Rond de beken, zijn aantrekkelijke landschappen en leefgebieden voor speciale soorten planten en dieren ontstaan. Daar komt bij dat de bosgebieden, de essen en hoeven, en de landgoederen voor een afwisselend landschap zorgen. De stuwwal heeft daardoor een groen en parkachtig karakter.



### **Aardkundige waarden**

Aardkundige waarden bestaan uit die eigenschappen van de ondergrond die ons iets vertellen over het ontstaan en de geschiedenis van het gebied. De geschiedenis van Losser wordt verteld door het stuwwallenlandschap, het dekzandlandschap en het rivierdallandschap.

De kenmerkende stuwwal van Oldenzaal-Enschede is gevormd tijdens de voorlaatste ijstijd (Saalien, 200.000 - 130.000 jaar geleden), toen het landijs vanuit Scandinavië Nederland bereikte. De schuivende ijsmassa heeft er voor gezorgd dat delen van de bodem werden opgestuwd en ter plaatse keileem werd gedeponeerd. De stuwwal was van oorsprong veel hoger en reliëfrijker, maar is door erosie van smeltwater genivelleerd. De laagte eromheen zijn deels opgevuld geraakt met materiaal van de stuwwal. In deze periode is ook het dal van de Dinkel ontstaan: een schuivende ijsmassa heeft een diep bekken gemaakt, het Bekken van Nordhorn, waar de Dinkel zijn weg heeft gevonden.

Het dekzandlandschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien (120.000-10.000 jaar geleden). Gedurende deze ijstijd, toen het landijs Nederland niet bereikte, kenmerkte het klimaat zich door een afwisseling van relatief warmere en koude perioden. Met name in de koudste perioden was het landschap gevoelig voor verstuiving en zijn door de wind dekzanden afgezet. Hierdoor zijn de hoge reliëfrijke dekzandkoppes en ruggen ontstaan (bron: cultuurhistorische atlas Overijssel)

Op sommige locaties is deze historie beter herkenbaar dan op andere plekken. In de Basiskaart Aardkundige waarden (worden 26 gebieden specifiek als aardkundig waardevol aangemerkt ([www.aardkunde.nl](http://www.aardkunde.nl))). Drie van deze gebieden liggen (deels) in de gemeente Losser:

- Het stuwwallencomplex van Oldenzaal: bevat verschillende bijzondere elementen, zoals Tertiaire afzettingen en periglaciale dalen
- Het rivierdal van de Dinkel: één van de weinige (semi)natuurlijke en sterk meanderende rivieren in Nederland
- Het beekdal van de Rührenbergerbeek: een zeer fraai en representatief voorbeeld is van een nog steeds meanderende beek

Ten slotte is de dekzandontsluiting van het natuurgebied Lutterzand benoemd tot Aardkundig Monument. Het gebied is een goed voorbeeld van het dekzandlandschap.

### **Archeologische waarden**

Dat Losser en de omgeving van oudsher bewoond is geweest blijkt uit de archeologische sporen die in de ondergrond zijn aangetroffen. In de gemeente zijn de volgende gebieden aangewezen als archeologisch monument:

- Duivelshof: deel van esdekcomplex waar sporen van bewoning uit verschillende perioden zijn vastgesteld.
- Oelemars: terrein met de restanten van een urnenveld, gelegen in akkerperceel dichtbij een zandwinningsplas.
- Haweg-Glanerburgerdijk: terrein met grafheuvel uit het neolithicum en/of de bronstijd.
- Erve Molthof: terrein waar sporen van bewoning en begraving uit de ijzertijd en de Romeinse tijd zijn vastgesteld.
- Mekkelhorster es: In 1987 zijn aan de rand van de es ongeveer 20 aardewerkscherven uit de IJzertijd gevonden en enkele scherven uit Karolingische tijd.
- Mekkelhorst-Braakman: In 1969 zijn op het terrein bij de afgraving van een deel van de es tientallen aardewerkscherven gevonden, waaronder veel resten van kogelpotten.
- Omleidingskanaal/Kampbrug: Het restant van een dubbele landweer uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.
- Beuning Binnenveld: Restant van de Beuning landweer uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.
- Losserdijk: In 1983 zijn in het westen van het terrein tientallen aardewerkscherven uit de IJzertijd gevonden en enkele grondsporen. Tevens zijn vuurstenen voorwerpen gevonden, daterend uit de Midden Steentijd of de Nieuwe Steentijd.
- Wilgenkamp: Resten van een urnenveld uit de Late Bronstijd of de Vroege IJzertijd. Bij bouwwerkzaamheden in 1968 zijn vijf, mogelijk zes, urnen aangetroffen met crematieresten.
- De Borg: resten van de voorganger van het nu nog aanwezige huis De Borg.

## **8.2. Het cultuurlandschap**

### **Het Oude hoevenlandschap**

De oudste ontginningen hebben geleid tot het zogeheten Oude hoevenlandschap. Dit landschapstype bestaat uit kampen met daaraan gelegen agrarische bedrijven. Deze kampongginningen hebben gezorgd voor een organische structuur met routes van erf tot erf en een onregelmatig verkavelingspatroon. In het gebied is hierdoor sprake van een fijnmazige ontsluiting met veel nog onverharde paden.








De erven liggen veelal op enige afstand van de weg en vormen eilandjes tussen de weiden. De erven zijn middelgroot en kennen verschillende bouwvolumes en veel opgaande beplanting. De bouwstijl is veelal typisch Twents.

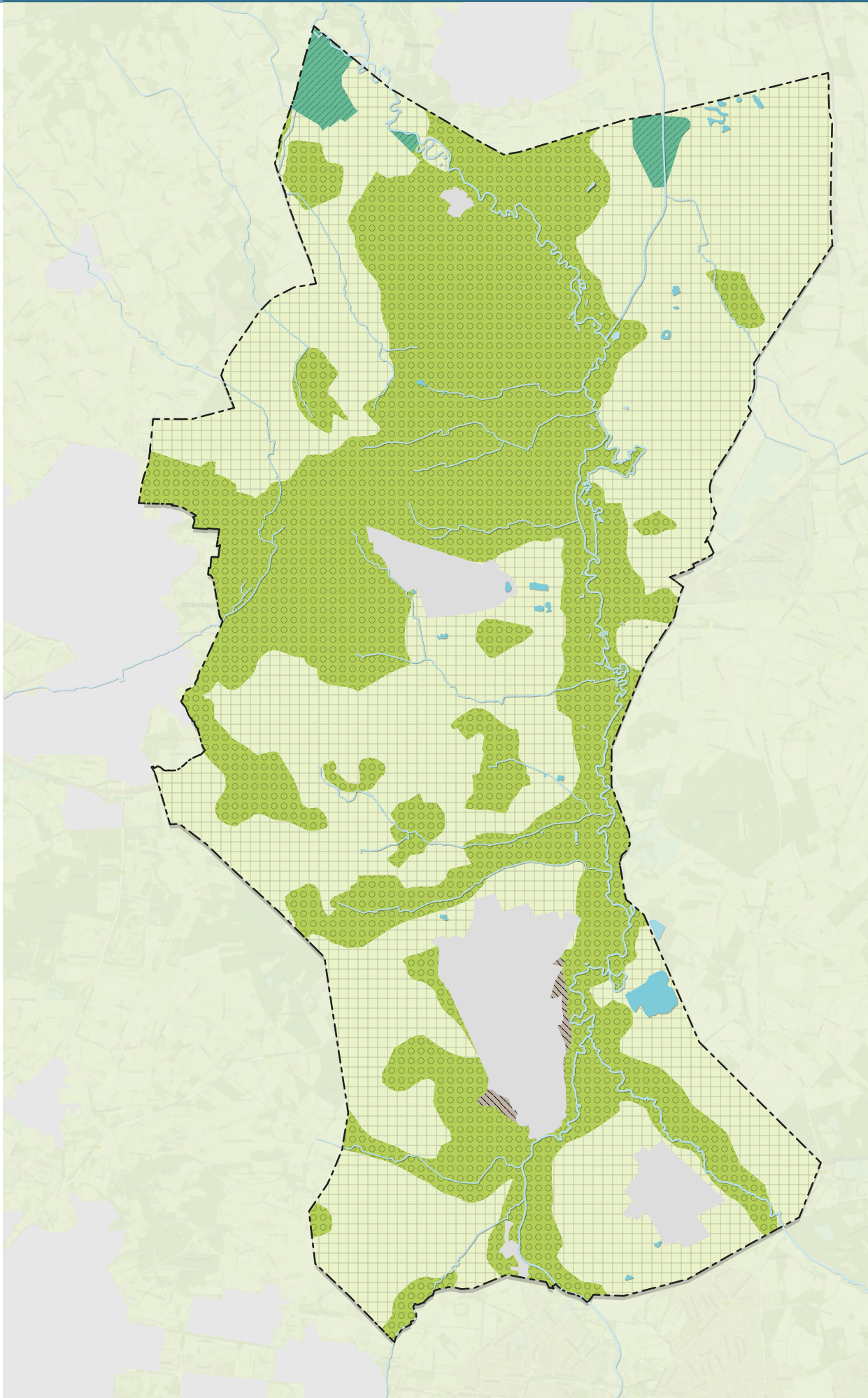
De gronden zijn overwegend in gebruik als weiden ten behoeve van de grondgebonden landbouw. De percelen worden begrensd door houtwallen, singels en waterlopen. Dit draagt direct bij aan het halfbesloten karakter van het landschap.

De gaafheid en de leesbaarheid van het hoevenlandschap in Losser is bijzonder, het is een aantrekkelijk en gevarieerd landschapstype. De variatie wordt ingegeven door de mooie contrasten en de afwisseling van de agrarische gronden met de landschappelijke elementen, zoals de beken, de verspreide (eenmans)essen, kleinschalige erven langs de randen. Maar ook de combinatie met de grootschalige jonge ontginningen en het maten- en flierenlandschap is waardevol. Het hoevenlandschap vormt een belangrijke schakel tussen de kernen en het buitengebied.



## Legenda

-  Jong ontginningslandschap
-  Oude hoevenlandschap
-  Maten en flierenlandschap
-  Essenlandschap
-  Dinkel/Ruhenbergerbeek
-  Bestaande beek
-  Bebouwde kom



0 550 700 1050 1400 1750m



### ***De jonge ontginningen***

De jonge ontginningen zijn ontstaan na de 19e eeuw. Dit mede als gevolg van het opheffen van de gemeenschappelijke marken, de introductie van kunstmest en het verbeteren van de ontwatering. De ontginningen zijn planmatig gerealiseerd en kennen hierdoor een rationele verkaveling met rechte lijnen. In combinatie met de grotere percelen heeft dit geresulteerd in een meer open landschapstype.

De ontginningen zijn rond het Oude hoevenlandschap ontstaan en vormen daardoor zogenaamde inbreidingslandschappen. In de overgangen ontstaat af en toe een enigszins rommelig beeld. De randen van percelen zijn soms omzoomd door een boscomplex. In deze gebieden zijn ook heiderestanten terug te vinden. De percelen worden geaccentueerd door solitaire beplanting en in een enkel geval een houtwal, vaak worden de percelen begrensd met prikkeldraad.

Bebouwing is gelegen op de kop van de kavels in een lint langs de nieuwe ontginningswegen. De bebouwing dateert vanaf het einde van de negentiende eeuw. De erven zijn veelal carrévorming, bestaande uit bedrijfsbebouwing en erfbeplanting.





### ***Maten- en flierenlandschap***

In het noorden behoren kleine delen van het landschap tot het maten- en flierenlandschap. Dit is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Het landschap bestaat uit open kamers van hooi- en weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken.

Deze gronden werden van oudsher gebruikt als hooilanden. Vanwege de lage en natte ligging zijn er in dit landschapstype nauwelijks woningen of boerderijen te vinden. De boeren die hier hooiden woonden in de hoeven op de hoger gelegen delen. Functioneel zijn deze gronden dan ook verbonden aan het Oude hoevenlandschap.

### ***Essenlandschap***

De kern Losser heeft zich ontwikkeld op een es langs de Dinkel. Een es is een oude ontginning die bij meerdere boeren in gebruik was. Hierdoor hebben essen een grotere schaal dan de kleinere kampen. Doordat mest en plaggen op de es werden gebracht als meststof, is de es langzaam hoger komen te liggen. Dit resulteerde in een bol oppervlak met langs de randen zogeheten stijlranden. Essen zijn daardoor veelal van cultuurhistorische en archeologische waarde. In de gemeente Losser liggen voornamelijk eenmansessen. Er zijn - behoudens de es waarop de kern Losser zich heeft ontwikkeld - geen grote, cultuurhistorisch waardevolle essen aanwezig. Omdat de kern Losser zich inmiddels heeft uitgebreid tot praktisch de gehele es, is dit landschapstype niet meer als zodanig herkenbaar of beleefbaar binnen de gemeente. De waarde van deze grootschalige es is dan ook zeer beperkt.

De eenmansessen zijn daarentegen nog wel herkenbaar in het Losserse landschap. Deze zijn aangeduid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en voorzien van een beschermende regeling.

## 8.3. Het recreatieve landschap

### *Recreatieve bos- en natuurgebieden*

#### *Lutterzand*

Het Lutterzand is een groot bosgebied aan de oostzijde van de gemeente. Door de aanwezigheid van de meanderende Dinkel, zandverstuivingen, het kleinschalige essen- en kampenlandschap en de oeverwallen met hoge aardkundige, archeologische en natuurwaarden is dit een uniek gebied. Daarnaast bestaan binnen het gebied verschillende mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie en kan gebruik worden gemaakt van de wandel- en fietspaden.



#### *Oelemars en Zandbergen*

In het zuidoostelijk deel van de gemeente Losser liggen respectievelijk de Oelemars en de Zandbergen. De Oelemars is een zandafgraving. Het gebied de Zandbergen (direct aansluitend aan de Oelemars) bestaat, net als het Lutterzand, uit een bosgebied met zandverstuivingen. Het gehele gebied is gewild bij wandelaars, vogelaars en andere recreanten. Voor de gehele locatie is een toekomstvisie opgesteld die voorziet in een uitbreiding van de zandwinning gecombineerd met verbetering van de natuurwaarden en een passieve recreatiefunctie.

#### *Arboretum Poort Bulten*

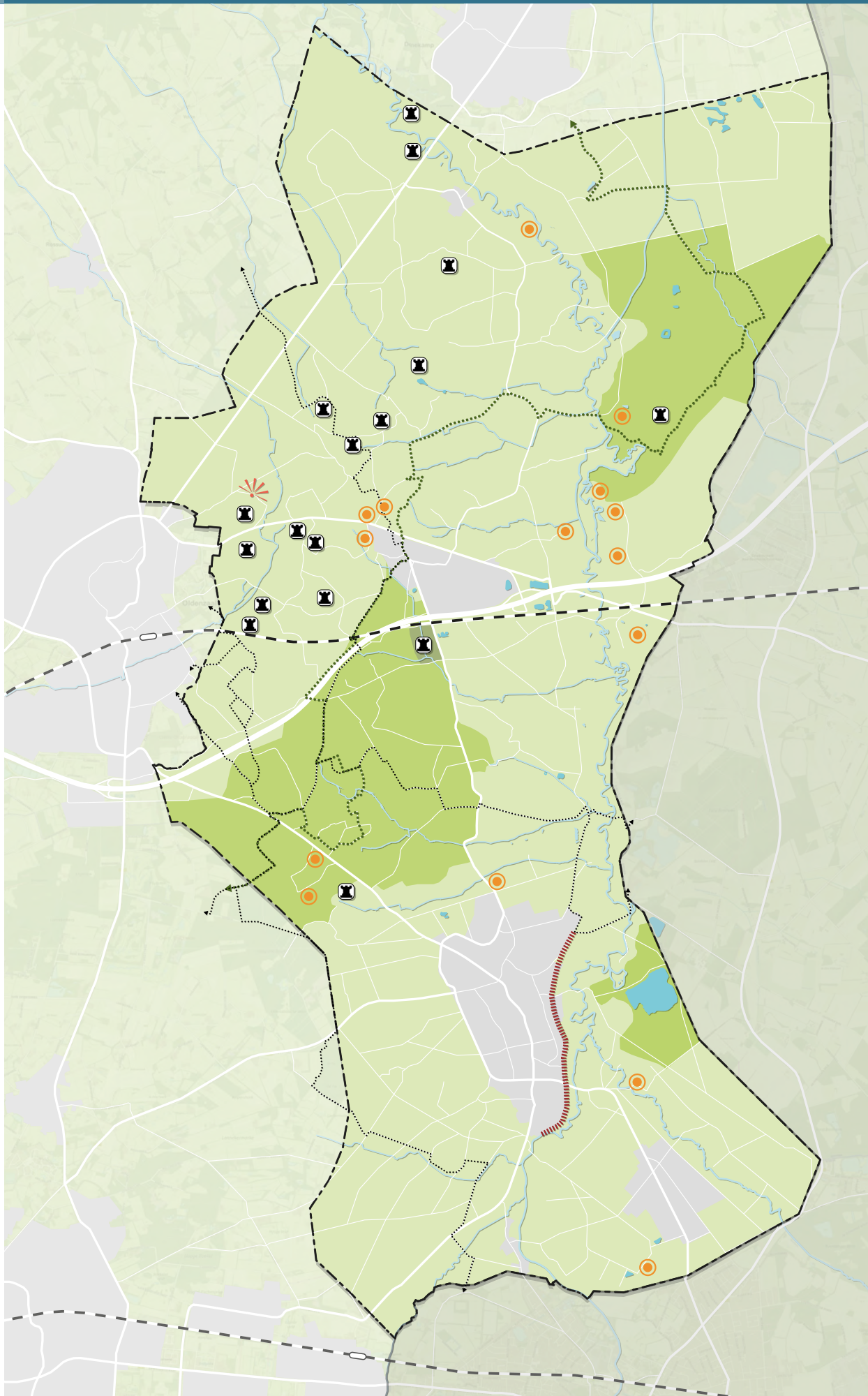
Ten zuiden van De Lutte ligt het arboretum Poort Bulten. Dit in 1912 als pinetum aangelegde park is in de loop der jaren uitgegroeid tot een arboretum met een oppervlakte van circa 19 ha. Het park bevat naast de vele bomensoorten (ca. 1000) een poelenlandschap, bloemrijke kruidenvegetaties en bosstroken. Arboretum Poort Bulten is een leerschool van de natuur en een geliefd wandelpark.





## Legenda

-  Landgoederen
-  Bestaande verblijfsrecreatie
-  Behouden en versterken uitzichten
-  Landelijke fietsroutes
-  Landelijke wandelroutes
-  Dorpsfront
-  Het recreatieve landschap



0 350 700 1050 1400 1750m

### **Routes en netwerken**

Binnen de gemeente bestaat een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes. Zo zijn er diverse bewegwijzerde fiets- en wandelroutes, alsmede een bewegwijzerde autoroute en een regionale rutteroute vanuit Oldenzaal, De Lutte naar Denekamp. In het gebied is (nog) geen ATB-route voor mountainbikes aanwezig, hoewel ATB-ers wel veelvuldig gebruik maken van bepaalde delen van het gebied. De gemeente onderzoekt de ontwikkelingsmogelijkheden van ATB-routes en rutterpaden.

In het bestaande ruter-, wandel- en fietspadennetwerk ontbreken schakels rondom De Lutte, het Luttermolenveld en de verbinding De Lutte-Lutterzand. Ook zijn er zijn weinig grensoverschrijdende routes richting Duitsland. Dit wordt versterkt door de afname van het aantal openbare zandpaden en wegen. Voor het recreatieve verkeer vormen de Denekamperstraat, de Beuningerstraat, de spoorlijn en de snelweg A1 een belemmering.

De Dinkel is beperkt opengesteld voor kanovaart. Het Dinkeldal is op dit moment alleen in de dwarsrichting op een beperkt aantal punten ontsloten ten behoeve van extensieve vormen van recreatie.

### **De stuwwal: uitzichten en landgoederen**

De stuwwal vormt niet alleen uit geologisch oogpunt een bijzonder gegeven. Ook vanuit recreatief oogpunt is de stuwwal interessant. Door de aanwezige hoogteverschillen zijn vanaf de hoogste toppen (de Tankenberg, de Paasberg en de Hakenberg) mooie uitzichten over het landschap.

Naast de uitzichten oefenen de landgoederen op de stuwwal eveneens aantrekkingskracht uit op de recreant. De historie van de landgoederen en de rijkdom van de oorspronkelijke bewoners spreken tot de verbeelding. Daarnaast vormen de landgoederen een aantrekkelijk decor voor fietsers en wandelaars.

De combinatie van de stuwwal met zijn hoogteverschillen en de fraai aangelegde landgoederen zijn een unieke kwaliteit van Losser. Voor recreanten vormen dit bijzondere attracties. Tevens is er een behoefte naar de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, zowel op de stuwwal als in de verdere gemeente. Om deze ontwikkeling te faciliteren is door provincie en gemeente beleid opgesteld.

## 9. VISIE

### 9.1. Hoofdpijnen en kaart

#### *Van mixlandschap naar gebiedsvisie*

Initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen worden in het hele buitengebied mogelijk gemaakt. Overal streeft de gemeente gezonde economische functies (agrarisch en niet-agrarisch), een gezonde woonomgeving en voldoende voorzieningen na.

Echter, in sommige gebieden is een bepaalde ontwikkelingsrichting meer gewenst dan een andere. Zo staat in de reconstructieplannen dat bepaalde gebieden zich zullen richten op een schaalvergroting van de landbouw. Een ontwikkeling van groene woongebieden of recreatieve functies ligt dan minder voor de hand.

De visiekaart geeft de ontwikkelingsrichting in het buitengebied van Losser weer op basis van de volgende punten:

- Verschijningsvorm; gebaseerd op de ondergrond en de ontginningswijze.
- Natuurnetwerk Nederland; op basis van hoger overheidsbeleid.
- Gebiedsindeling; gebaseerd op ruimtelijk-functionele samenhang.

#### *Verschijningsvorm*

Minder bepalend voor de (toekomstige) functies, maar vooral bepalend voor de ruimtelijke vorm van de functies en de bebouwing is de laag van het cultuurlandschap. In Losser zijn er twee bepalende landschapstypen: het Jonge ontginningslandschap en het Oude hoevenlandschap. Bij alle ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden, zoals vermeld in onderstaande tekstvakken.

Het Essenlandschap is door de uitbreiding van de kern Losser niet meer als zodanig herkenbaar binnen de gemeente. De eenmansessen - die nog wel herkenbaar zijn in het landschap - zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorzien van een beschermende regeling. Daarmee is het behoud van de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en het reliëf van de essen met steilranden en bijbehorende beplanting voldoende gewaarborgd.

In het noorden van de gemeente behoren kleine delen van het landschap tot het maten- en flierenlandschap. Functioneel zijn deze gronden verbonden aan het Oude hoevenlandschap en daarom ook als zodanig beschouwd.

#### **Ontwikkelingsvoorwaarden Oude hoevenlandschap**

##### *Behoud:*

- de esjes met hun openheid, bodemkwaliteit en reliëf
- het sterk verspreide bebouwingspatroon;
- de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap;
- het grillige, organisch gevormde verkavelingspatroon;
- de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); rivierdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

##### *Ontwikkeling:*

- vergroten van de toegankelijkheid van erven en erfroutes;
- versterken, c.q. herstellen van erfbeplantingen.

#### **Ontwikkelingsvoorwaarden Jonge heideontginningslandschap**

##### *Behoud (en versterking):*

- de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen;
- ontginningslinten met (blokvormige) erven;
- de kenmerkende ruimtematen; relatieve openheid.



*Ontwikkeling:*

- transparante beplantingsstructuren langs wegen en waterlopen;
- versterken van erfbeplantingen.

### **Natura2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland**

De mogelijkheden voor ontwikkelingen hangen sterk samen met de ligging binnen of buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of Natura2000 gebieden. Vanuit provinciaal beleid ligt de nadruk binnen het Natuurnetwerk Nederland op herstel en ontwikkeling van natuur en watergerelateerde functies. Ontwikkelingen die deze waarden aantasten zijn in principe ongewenst.

Om te kunnen voldoen aan de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura2000-gebieden worden in en rondom deze gebieden herinrichtingsmaatregelen getroffen. Waar mogelijk worden die maatregelen mede afgestemd op noodzakelijke werkzaamheden in verband met de Kaderrichtlijn Water en het Bestuursakkoord wateroverlast Dinkel. Bij de realisatie van de maatregelen wordt onderzocht in hoeverre de beleefbaarheid van deze maatschappelijk investeringen breder uitgedragen en uitgenut kunnen worden. Daarbij wordt gekeken of de toegankelijkheid van de gebieden vergroot kan worden. En - voor zover dit geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de beschermde natuurwaarden - worden ontbrekende schakels in routenetwerken, struinpaden en rust- en uitzichtpunten opgenomen in de plannen. Als voorbeelden wordt hierbij gedacht aan struinpaden in het nieuw in te richten Dinkeldal bij Glane, de aanleg van een ontbrekende schakel in het LAGA-fietspad langs de rand van bedrijventerrein De Pol en de aanleg van enkele struin-of ontsluitingspaden in de Natura2000-gebieden Punthuizen en Stroothuizen.

### **Gebiedsindeling**

Uitgangspunt van deze visie is dat in principe alle functies overal mogelijk zijn. Met behulp van de ontwikkelingsrichtingen per gebied wordt duidelijk welke ontwikkelingen, waar, het meest passend zijn. De gebiedsindeling is gebaseerd op bestaand beleid en de specifieke gebiedskenmerken. Voor het bestaand beleid is vooral gekeken naar de provinciale Omgevingsvisie en de Kadernota buitengebied. De specifieke gebiedskenmerken zijn in hoofdstuk 8 'Analyse' behandeld en zijn met name verankerd in de Laag van de ondergrond. In de volgende paragrafen wordt aandacht gegeven aan de ontwikkelingsvisie en de gebiedskenmerken per deelgebied. Het gaat daarbij om de volgende deelgebieden:

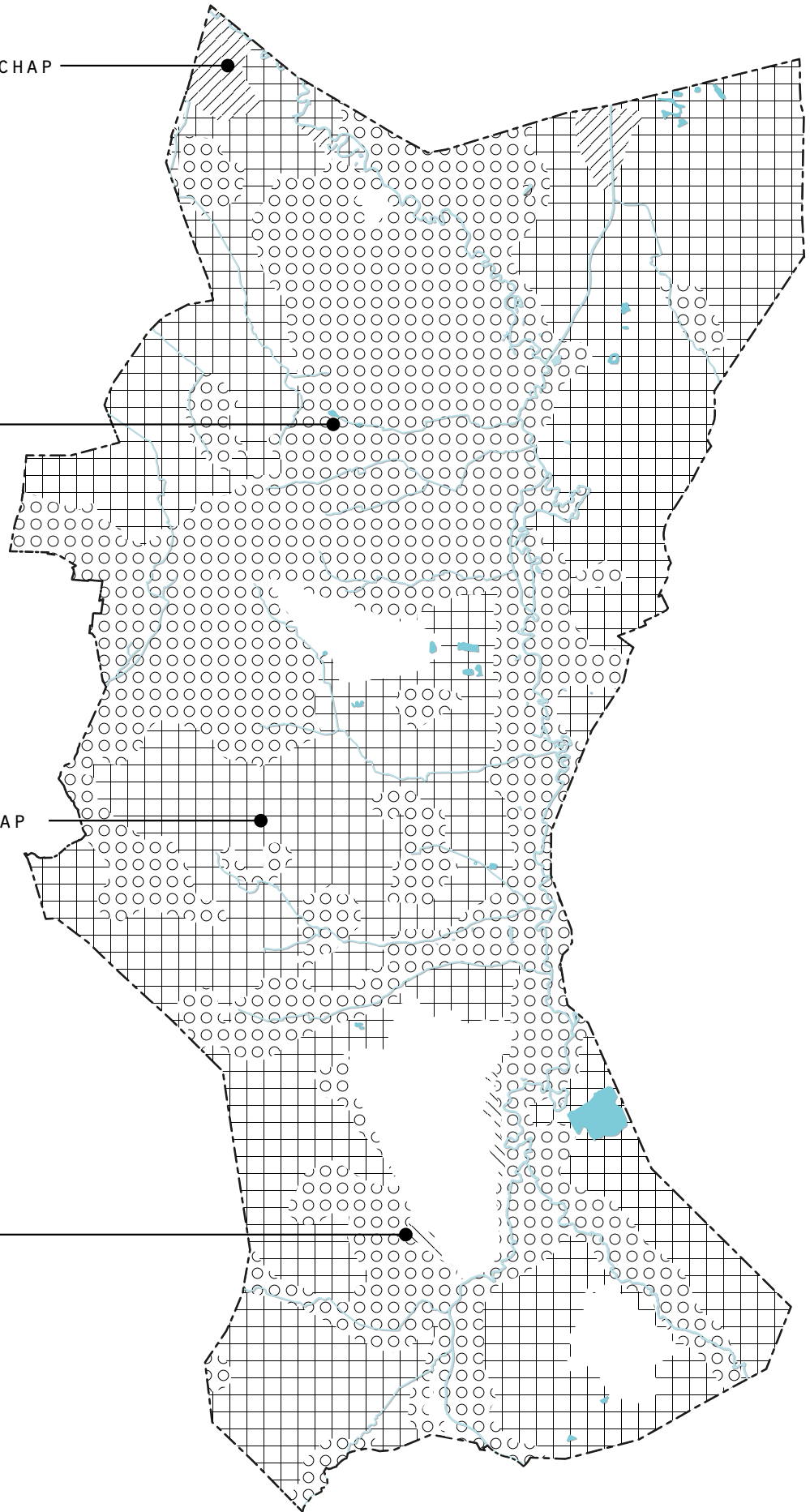
- De stuwwal
- Het rivierdal
- Het recreatief landschap (grotendeels de bosgebieden)
- Het verwevingslandschap (grotendeels Oude hoevenlandschap)
- Het agrarisch landschap (grotendeels Jonge heideontginning)

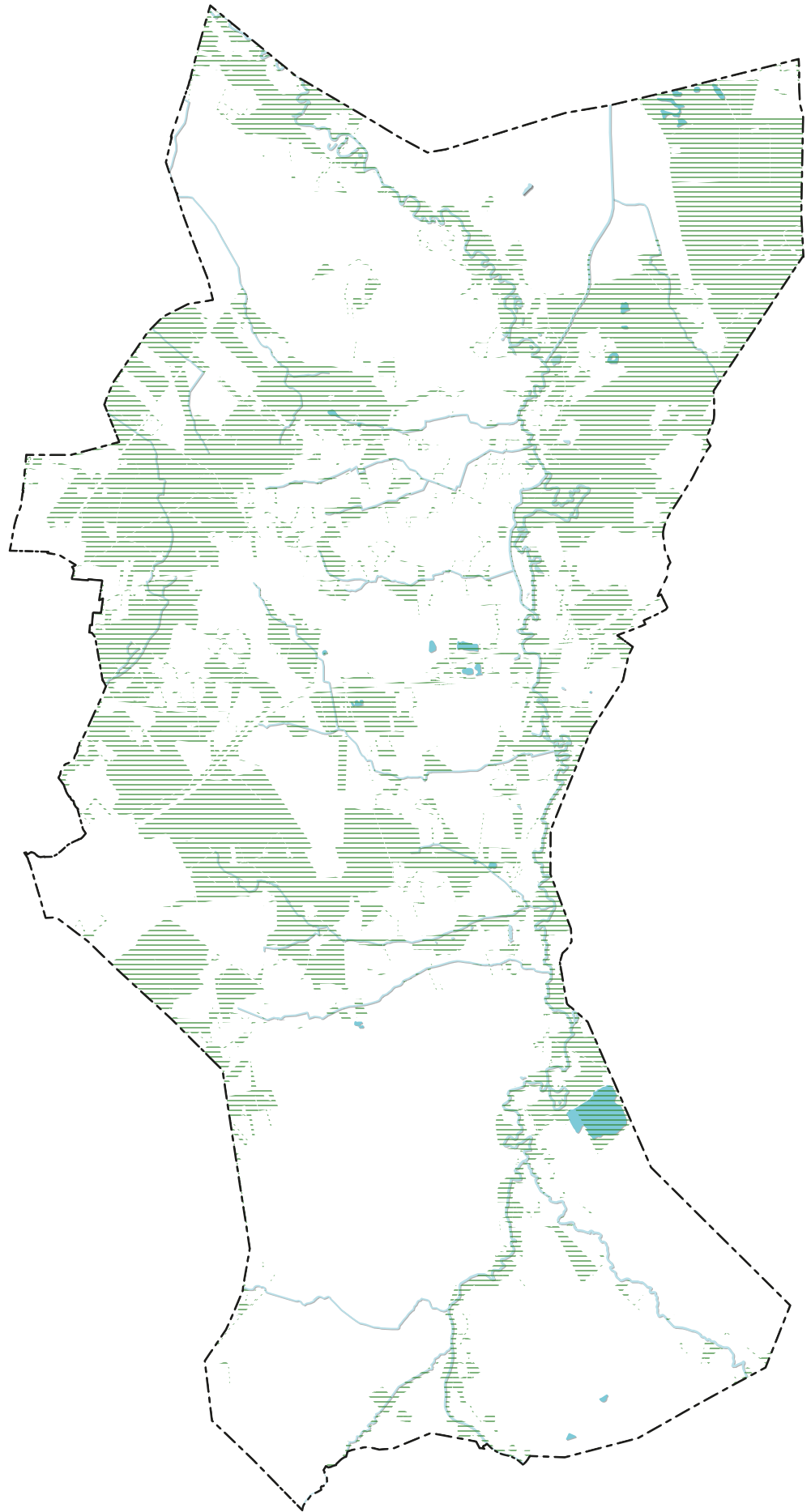
MATEN- EN FLIERENLANDSCHAP

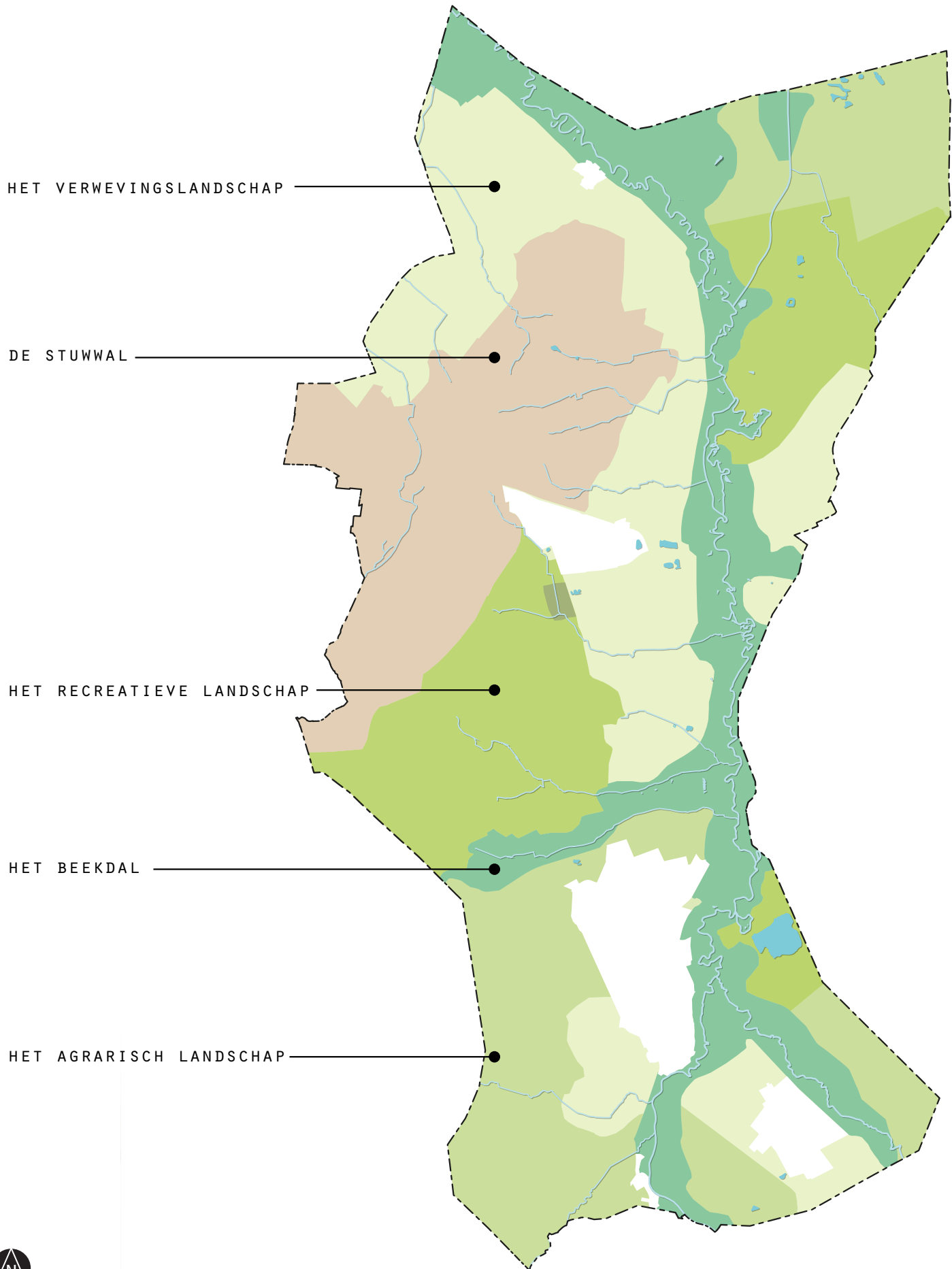
OUDE HOEVENLANDSCHAP

JONG ONTGINNINGSLANDSCHAP

ESSENLANDSCHAP

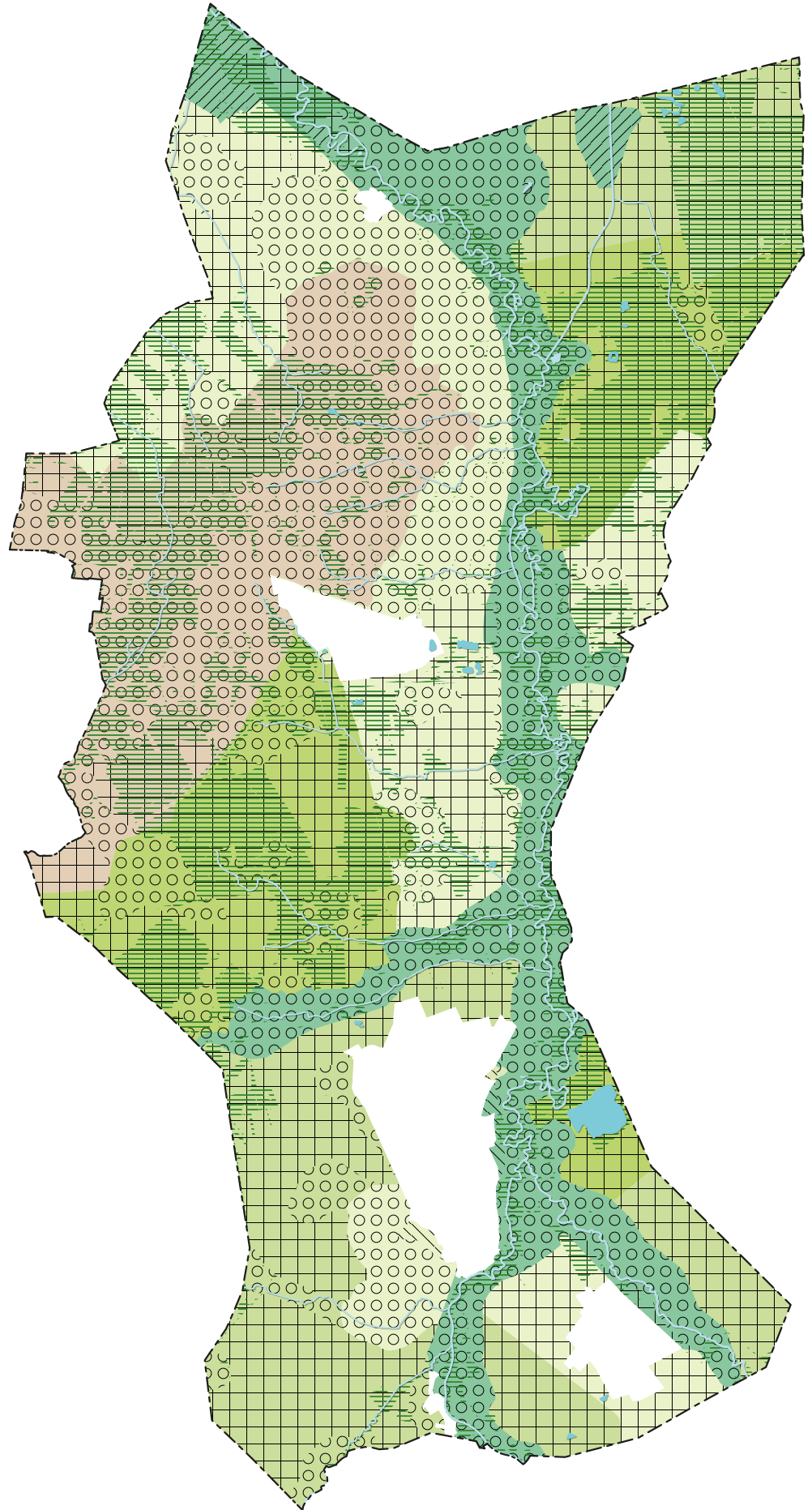






0 350 700 1050 1400 1750





0 550 700 1050 1400 1750



**buro  
WAAL  
BRUG**

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

## 9.2. Visie per gebied

### 9.2.1. De stuwwal

#### *Visie*

De stuwwal is een bijzonder landschap vanwege haar geologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De glooiingen in het landschap in combinatie met de landgoederen maakt dit een bijzonder aantrekkelijk recreatiegebied. In de toekomst willen we deze waarden behouden.

De stuwwal kan zich ontwikkelen tot een parkachtig landschap waar mensen uit Oldenzaal en de andere Twentse steden naar toe komen voor een fiets- of wandeltocht. Ook zullen toeristen en recreanten uit andere delen van Nederland en Duitsland hier komen om te genieten van het landschap. Nieuwe functies in het gebied zullen zich dan ook met name richten op het versterken van het recreatieve aanbod, in de vorm van theehuizen, opengestelde landgoederen en kleinschalige en in het landschap passende kampeerterreinen. Ook kunnen recreatieve routes in het gebied verder worden ontwikkeld.

In het gebied bestaat de mogelijkheid om nieuwe landgoederen te ontwikkelen. Vanuit de historie van dit gebied is dit een passend gebruik. Wel moeten nieuwe landgoederen een duidelijke meerwaarde hebben voor het landschap, de natuur en de recreatieve waarde van het gebied. De ontwikkeling van een landgoed is dan ook maatwerk, waarbij de beeldkwaliteit van de ontwikkeling een belangrijk aspect is.

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de primaire functies/doelstellingen in dit deelgebied (natuur, landschap en passende vormen van recreatie) worden gestimuleerd. Aan ontwikkelingen die hier een nadelig effect op hebben, worden beperkingen opgelegd (bv. schaalvergroting en nieuwvestiging van (agrarische) bedrijvigheid).



#### *Ruimtelijke kwaliteit*

##### *Behoud*

- Hoogteverschillen
- Besloten landschap
- Landgoederen: het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landschap
- Brongebieden: instandhouding van de kwel, het watersysteem, de waterkwaliteit en -kwantiteit en de ecologische waarde
- Ecologische waarden in het algemeen
- Stelsel van onverharde wegen

##### *Ontwikkeling*

- Aanvulling van routes en paden
- Beleefbaarheid en zichtbaarheid van hoogteverschillen versterken
- Beleefbaarheid en zichtbaarheid van de overgang van de stuwwal naar het omliggende gebied versterken

- Versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken
- Versterking van de natuurlijke kwaliteiten en de kwel.
- Beter zichtbaar en beleefbaar maken van de bron en het watersysteem
- Bevorderen van de infiltratiemogelijkheden (afkoppeling)

#### Toetsingscriteria

Criterium	Redenering
Schaal	Kleinschalig, voor zover gelegen in, en passend in het Oude hoevenlandschap. Indien verweven met landschappelijk gegeven (bv. bos) eventueel ook grootschaliger; landgoederen, instellingen, recreatiebedrijven.
Impact	Een grote impact hebben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Activiteiten die geomorfologie, hydrologie en ecologische waarden beïnvloeden,</li> <li>• Grote gebouwen en gebouwencomplexen,</li> <li>• Verharding van zandwegen,</li> <li>• Sterk verkeersaantrekkende functies,</li> <li>• Ontwikkeling en rehabilitatie van landgoederen vanwege omvang en ruimtelijke, ecologische en cultuur-historische waarden.</li> </ul>
Eigenheid	De volgende functies zijn gebiedseigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natuur,</li> <li>• Dagrecreatie,</li> <li>• Kleinschalige verblijfsrecreatie,</li> <li>• Maatschappelijke functies,</li> <li>• Grondgebonden landbouw,</li> <li>• Wonen.</li> </ul> De volgende functies zijn gebiedsvreemd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige landbouw,</li> <li>• Intensieve veehouderij,</li> <li>• Niet-agrarische bedrijvigheid,</li> <li>• Grootschalige dag- en verblijfsrecreatie.</li> </ul>

### 9.2.2. Het rivierdal

#### Visie

De Dinkel en de aansluitende beken vormen een landschap van nationale betekenis. De natuurwaarden en de vorm van de beken zijn uniek voor Nederland. Vanzelfsprekend is het belangrijkste doel voor dit gebied dat deze waarden, het natuurlijke verloop van de beken, behouden blijven en verder worden versterkt. De betekenis van de beken in het Natuurnetwerk Nederland en als onderdeel van de Natura 2000-gebieden is hiervoor leidend.

Agrarische bedrijven in het gebied zullen in hun ontwikkeling rekening moeten houden met de kwetsbare ecologische waarden. Wel blijven bestaande grondgebonden agrarische bedrijven in het gebied bestaan en draagt dit bij aan de ecologische waarden in het gebied.

Naast een ecologische doelstelling, is er ook een recreatieve doelstelling voor het gebied. Het is de bedoeling dat de mensen de natuur hier kunnen beleven, bijvoorbeeld door over de Dinkel te kanoën. Ook kunnen recreanten hier komen 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 en dat het rivierdal vanuit, en eventueel ook binnen de kernen zichtbaar is

De Dinkel vervult in het landschap tevens een verbindende rol. Ze verbindt bijvoorbeeld de dorpen binnen de gemeente. De relatie tussen het rivierdal en de dorpen is echter niet overal even sterk aanwezig.

Ontwikkelingen die bijdragen aan de belevingswaarde en een passend gebruik van het rivierdallandschap (recreatief en agrarisch) zullen worden gestimuleerd. Uitbreiding van bebouwing (schaalvergroting en nieuwvestiging) wordt beperkingen opgelegd.

Tot slot zijn langs de Dinkel, Elsbeek, Glanerbeek en de Ruenbergerbeek gebieden aangemerkt als overstromingsgebied (ten behoeve van waterberging). Het betreffen gebieden die bij hoogwater onder water komen te staan. In deze gebieden gelden beperkingen wat betreft nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De overstromingsgebieden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorzien van een dubbelbestemming, teneinde het waterbergende vermogen van deze gebied te waarborgen. In de structuurvisiekaart zijn deze gebieden evenwel aangeduid als 'overstromingsgebied'.



### Ruimtelijke kwaliteit

#### Behoud

- Kwaliteit van het rivierdal, morfologisch, hydrologisch, ecologisch
- De fijnzinnige structuur van het Oude hoevenlandschap
- Grondgebonden veehouderij
- Bodemreliëf

#### Ontwikkeling

- Versterken van de ecologische waarden
- Rond kernen: toevoegen van paden en voorzieningen voor dagrecreant en bewoners
- Het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem
- Extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water
- Versterking van de samenhang in het beekstelsel

#### Toetsingscriteria

criterium	Redenering
Schaal	Kleinschalig en opgebouwd uit kleinere bouwwerken. De schaal van de bestaande bebouwing moet worden gehanteerd. Het Maten- en flierenlandschap aan de noordzijde moet onbebouwd blijven.
Impact	Een grote impact hebben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelingen die de rivier/beek, de meanderzone, het Maten- en flierenlandschap en de waterhuishouding beïnvloeden,</li> <li>• Ingrepen met effecten op ecologie, geomorfologie en milieuwaarden,</li> <li>• Grote aaneengesloten gebouwen/gebouwencomplexen,</li> <li>• Sterk verkeersaantrekkende functies</li> </ul>
Eigenheid	De volgende activiteiten zijn gebiedseigen:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natuur,</li> <li>• Routegebonden recreatie,</li> <li>• Grondgebonden agrarisch gebruik,</li> <li>• Kleinschalige verblijfsrecreatie.</li> </ul> <p>De volgende functies zijn gebiedsvreemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige landbouw,</li> <li>• Intensieve veehouderij,</li> <li>• Niet-agrarische bedrijven,</li> <li>• Detailhandel,</li> <li>• Nieuwe woningen,</li> <li>• Grootschalige verblijfsrecreatie,</li> <li>• Grootschalige dagrecreatie.</li> </ul>
--	--

### 9.2.3. Het recreatieve landschap

#### *Visie*

De recreatieve landschappen zijn de gebieden waar nu grotere aaneengesloten bosgebieden liggen. In deze gebieden (en in de omgeving) zijn bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten aanwezig. Hierdoor vormt het gebied een aantrekkelijk landschap waar toeristen en recreanten graag willen verblijven. Het is niet verwonderlijk dat dit de gebieden zijn waar al verschillende vormen van verblijfsrecreatie aanwezig zijn.

Het doel voor dit gebied is om de recreatieve sector hier verder te ontwikkelen en de natuur- en landschapswaarden beleefbaar te maken. Dit betekent dat hier in de toekomst kleinere en grotere verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen kunnen komen. De recreanten kunnen in Losser en De Lutte gemakkelijk gebruik maken van de aanwezige voorzieningen. Initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen hebben bij voorkeur een functionele en ruimtelijke relatie met het landschap. Bij de afweging om een uitbreiding of nieuwvestiging al dan niet toe te staan, wordt gekeken naar de ruimtelijke impact die een ontwikkeling heeft. Deze mag geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit en moet bijdragen aan de beleefbaarheid van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente.

Naast de recreatieve activiteiten, zal de landbouw een belangrijke rol blijven vervullen. Deze bedrijven kunnen profiteren van de aanwezigheid van de recreanten, door nevenactiviteiten gericht op recreatie, zoals kamperen bij de boer, te ontwikkelen. Echter, andere vormen van verbreding en ook de 'normale' grondgebonden bedrijvigheid passen uitstekend in dit landschap. Door het beheer van het landschap door de boeren, wordt de recreatieve waarde van het gebied versterkt.

Tevens biedt het gebied tussen Losser en Oldenzaal, ook goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van de zorgsector in het buitengebied. Reden hiervoor is de goede verbinding van dit gebied met de Twentse steden. Daarnaast zijn de voorzieningen van de kernen Losser en De Lutte dichtbij. Ten slotte biedt het landschap een goede omgeving voor mensen die zorg nodig hebben, vanwege de rust en de recreatieve mogelijkheden.

Aan ontwikkelingen die afhankelijk zijn van, en/of eigen zijn aan dit deelgebied (recreatie, maatschappelijke zorg, grondgebonden landbouw) wordt in principe ruimte geboden, onder voorwaarde dat dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke of ecologische kwaliteiten.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

##### *Behoud*

- Het besloten landschap met grotere bosgebieden
- Het contrast tussen het besloten landschap en de open gebieden
- Ecologische waarden
- Waardevol bodemreliëf
- Stelsel van onverharde wegen

##### *Ontwikkeling*

- Beleefbare natuur ontwikkelen
- Aanleg van paden en routes
- Realisatie van de NNN
- Verbindingen tussen attracties en recreatiegebieden
- In het westelijk gebied:
- Beleefbaarheid en zichtbaarheid van de overgang van de stuwwal naar het omliggende gebied versterken
- Beleefbaarheid van de beek- en rivierdalen versterken
- Versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken

#### Toetsingscriteria

criterium	Redenering
Schaal	Mits goed ingepast in het besloten landschap, zijn hier ontwikkelingen met een grotere schaal mogelijk.
Impact	Door de besloten ligging hebben nieuwe bouwwerken een beperkte landschappelijke impact. Een grote impact hebben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Activiteiten die geomorfologische, ecologische, hydrologische en milieuwwaarden beïnvloeden,</li> <li>• Verharding van zandwegen,</li> <li>• Sterk verkeersaantrekkende functies.</li> </ul>
Eigenheid	De volgende activiteiten zijn gebiedseigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natuur,</li> <li>• Dagrecreatie,</li> <li>• Verblijfsrecreatie,</li> <li>• Agrarisch gebruik,</li> <li>• Zorg en maatschappelijke functies,</li> <li>• Wonen,</li> <li>• Oelemars: zandwinning, mits goede eindafwerking.</li> </ul> De volgende functies zijn gebiedsvreemd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensieve veehouderij,</li> <li>• Niet agrarische bedrijvigheid, tenzij recreatieve.</li> </ul>

#### 9.2.4. Het verwevingslandschap

##### Visie

In dit gebied wordt een menging van functies nagestreefd. Het gebied vormt enerzijds de overgang tussen belangrijke recreatieve en natuurgebieden. Anderzijds vormt dit het overgangsgebied van de kernen naar het buitengebied.

Door deze ligging kunnen hier functies als wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en landbouw bij elkaar komen. In het verwevingslandschap wordt daarom de nadruk niet op een bepaalde functie gelegd, maar op de menging van deze functies. Wonen, werken, recreatie en agrarische bedrijvigheid moeten hier naast elkaar kunnen functioneren.

Landschappelijk betreft het hier eveneens een overgangsgebied, bestaande uit afwisselend het Oude hoevenlandschap en de Jonge ontginningen, de beek- en rivierdalen en de stuwwal. Deze afwisseling in het landschap is de belangrijkste kwaliteit. Het is dan ook gewenst dat deze afwisseling zichtbaar is en blijft.

Ontwikkelingen die niet tot verstoring van de verwevingsbalans leiden, zullen worden ondersteund. Het accent wordt daarbij gelegd op een goede landschappelijke inpassing. Grootschalige en/of milieubelastende functies worden niet zonder meer toegelaten.



## Ruimtelijke kwaliteit

### Behoud

- De afwisseling en overgangen tussen de landschapstypen (jong/ oud, stuwwal/rivierdal)
- Kenmerkende, naar landschapstype gedifferentieerde landschapsstructuren

### Ontwikkeling

- Beleefbaarheid van het landschap vergroten
- Nieuwe functies in oude gebouwen (flexibiliteit in functiepatroon)
- Het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem
- De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt

### Toetsingscriteria

criterium	Redenering
Schaal	Mits goed ingepast in het besloten landschap, zijn hier ontwikkelingen met een grotere schaal mogelijk. Bij voorkeur opgebouwd uit kleinere bouwwerken en aansluiten bij schaal van oude hoevelandschap en bestaande bebouwing.
Impact	Een grote impact hebben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige en aaneengesloten bebouwing,</li> <li>• Bedrijven met een hoge milieubelasting,</li> <li>• Aantasting van doorzichten en kleinschaligheid,</li> <li>• Verwijderen van beplanting,</li> <li>• Doorsnijden van routesteels.</li> </ul>
Eigenheid	Vrijwel alle functies zijn gebiedseigen, met nadruk op: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorg/maatschappelijk,</li> <li>• Recreatie,</li> <li>• Wonen,</li> <li>• Kleinschalige bedrijvigheid,</li> <li>• In NNN ligt de nadruk op natuur en water (hier rem op ontwikkelingen).</li> </ul> De volgende functies zijn gebiedsvreemd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensieve veehouderij,</li> <li>• Grootschalige en/of milieubelastende bedrijvigheid.</li> </ul>

## 9.2.5. Het agrarische landschap

### Visie

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

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

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

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

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



### Ruimtelijke kwaliteit

#### Behoud

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied bestaat uit de typerende kwaliteiten van het Jonge heideontginningenlandschap:

- Grote ruimtematen
- Rationele verkavelingspatronen
- Orthogonaal stelsel van wegen en waterlopen
- Transparante beplantingscoulissen

#### Ontwikkeling

Ontwikkelingen in het buitengebied leveren een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit indien de volgende gebiedskenmerken ontwikkeld worden:

- Innovatieve, architectonische en duurzame bouwvormen
- Toevoegen van passende landschapselementen zoals laanbeplantingen
- Toevoegen van erfbeplanting



### Toetsingscriteria

Criterium	Redenering
Schaal	Dit landschap kent een grotere schaal. Grotere bedrijfspercelen zijn mogelijk, mits ruimtelijk verzelfstandigd en voorzien van passende erfbeplanting (referentie: agrarisch bouwblok tot 2 ha.).
Impact	<p>Bebouwing van een grotere schaal is passend. Door openheid en zichtlengten, extra aandacht voor landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch aspect.</p> <p>Een grote impact hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Activiteiten in het noordelijk gebied, waar 's nachts veel kunstmatig licht bij vrijkomt,</li><li>• Schaalvergroting en/of nieuwvestiging agrarische bedrijvigheid nabij NNN.</li></ul>
Eigenheid	<p>De volgende activiteiten zijn gebiedseigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Agrarische bedrijvigheid,</li><li>• Agrarisch verwante bedrijvigheid,</li><li>• Eventueel ook niet-agrarische bedrijvigheid,</li><li>• Bestaande woningen.</li></ul> <p>De volgende functies zijn gebiedsvreemd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Recreatie,</li><li>• Zorg- en maatschappelijke functies,</li><li>• Niet agrarische bedrijvigheid met een verkeersaantrekkende werking,</li><li>• Detailhandel,</li><li>• Nieuwe woningen.</li></ul>



# DEEL 5 UITVOERING EN PROCES





## 10. UITVOERING

### 10.1. De kernen

#### *Wonen*

Uitvoering van de visie ten aanzien van het aspect wonen, vindt plaats door de uitvoering van de onderstaande projecten.

#### Woningbouwlocaties tot en met 2026

Losser, Zijland  
Losser, herstructurering winkelgebieden  
Losser, Ravenhorsterweg  
Losser, De Saller  
Losser, binnenstedelijke herstructureringslocaties Losser  
Losser, hoek Lutterstraat-Oldenzaalsestraat  
Overdinkel, De Geurmeij  
Overdinkel, terrein vml. Saksenstal Gerrit  
Overdinkel, vml. basisschool Kompas  
Overdinkel, vml. bouwbedrijf Elferink  
De Lutte, Luttermolenveld  
De Lutte, Oosterbroek  
De Lutte, De Lutte Noord  
Beuningen, zuidzijde Lomanskamp  
Beuningen, landgoed Singraven  
Diverse particulieren

In het woningbouwprogramma van de gemeente Losser zijn voor de periode tot en met 2026 in totaal 710 woningen opgenomen. Deze opgave wordt verdeeld over de voorgenoemde locaties. Een deel van de bovenstaande projecten is planologisch al mogelijk gemaakt en voor sommige loopt een planologische procedure.

#### *Bedrijven*

Mocht er in de toekomst vraag zijn naar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, dan wordt onder meer gezocht naar oplossingen in bovenlokale afstemming, met name met Oldenzaal. Binnen de gemeente wordt slechts beperkt ruimte geboden voor de uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen. In de eerste plaats omdat het aantal geschikte locaties hiervoor zeer beperkt is. Nieuwe locaties voor bedrijvigheid worden in de eerste plaats gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie) en/of direct grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen. De gemeente neemt geen voortrekkersrol in de ontwikkeling van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, maar staat wel positief tegenover nieuwe initiatieven.

#### *Overig*

In de visie worden daarnaast voor de kernen aanbevelingen gedaan voor de verdere (her)ontwikkeling van de kernen. Deze aanbevelingen vormen samen met de analyse een toetsingskader voor particuliere initiatieven. Ook voor de toekomstige ontwikkeling van meer grootschalige plannen dienen deze aanbevelingen als uitgangspunt.

De structuurvisie is geen blauwdruk voor nieuwe ontwikkelingen. Van belang is dat nieuwe initiatieven en plannen worden beoordeeld en ontwikkeld in de geest van de visie.

### 10.2. Het buitengebied

Voor de uitvoering van de structuurvisie wordt door de gemeente - met uitzondering van 20 woningen te reserveren voor de rood voor rood-regeling - geen aparte programma's of projecten opgezet. Uitvoering van de visie, het nastreven van ruimtelijke kwaliteit voor het buitengebied, vindt plaats door particuliere initiatieven. Een initiatief wordt uitsluitend toegestaan als dit een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in deze visie. Deze bijdrage neemt, afhankelijk van het initiatief, de vorm aan van een



landschappelijke/ architectonische inpassing, een extra bijdrage bijvoorbeeld voor het aanleggen van landschapselementen, dan wel een extra bijdrage aan het uitvoeringsbudget van het gemeentelijk LOP.

Als de gemeente Losser een initiatief in het buitengebied toestaat, worden hierbij nadere eisen gesteld, zodat tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Uiteraard is dit maatwerk, waarbij de beschreven gebiedskenmerken (geomorfologisch, hydrologisch, landschaps-typologisch, ecologisch) het ijkpunt vormen. De vereiste kwaliteitsprestaties worden voorts bepaald aan de hand het Handboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (provincie Overijssel), zoals aangegeven in par. 7.2.

Daarnaast sluit de visie ook aan op het beleid voor de regio Twente en het Reconstructieplan. De uitvoering van de programma's behorende bij deze plannen, dragen eveneens bij aan de realisatie van de structuurvisie. Daarnaast kan de structuurvisie de komende jaren als leidraad dienen om subsidies, zoals de subsidie groene diensten, toe te kennen.

Door marktontwikkelingen en de hervorming van het Europees landbouwbeleid staan de inkomsten van de landbouwbedrijven onder druk. Instandhouding van een agrarisch bedrijf vergt veelal schaalvergroting, intensivering, specialisering of verbreding, of een combinatie. Een beperkt deel van de bedrijven in het plangebied doet aan verbreding. Verbreding kent een breed palet aan mogelijkheden, zoals productverwerking, educatie, kinderopvang, natuurbeheer, recreatie, streekproducten en zorg. De gemeente Losser ondersteunt deze verbredingstendens en in het bijzonder daar waar deze structuurvisie beperkingen oplegt aan schaalvergroting en/of intensivering van de agrarische bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2013 biedt afwijkingmogelijkheden voor nieuwe nevenactiviteiten (verbreding), mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit.

## 11. EXPLOITATIE

### 11.1. Bestaande financiering

#### *De kernen*

De gemeente zal een actief grondbeleid voeren daar waar het gaat om stimulering van de publiekrechtelijke doelen. Dit is van toepassing als blijkt dat sturing via kostenverhaal onvoldoende is. Daarbij kan vroegtijdige verwerving van gronden noodzakelijk zijn.

De doorgaans overheersende rol die de gemeente had op de markt voor bouwgrond, wordt gaandeweg teruggedrongen. De gemeente is bereid tot samenwerking met private partijen mits de planontwikkeling past binnen bestuurlijke doelen van de gemeente Losser en er een reëel kostenverhaal kan plaatsvinden.

De exploitatie van de verschillende concrete projecten zullen in een exploitatieplan worden onderbouwd. Een dergelijk exploitatieplan maakt deel uit van het bestemmingsplan waarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Op de projectlocaties waar reeds een bestemmingsplan voor is vastgesteld, is de exploitatie reeds onderbouwd.

De overige voorstellen voor de inrichting van de kernen, betreffen voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient hiermee rekening te worden gehouden. De kosten voor de implementatie van deze randvoorwaarden komen voor rekening van de initiatiefnemer.

#### *Het buitengebied*

Realisatie van de visie voor het buitengebied vindt plaats door ontwikkelingen als gevolg van initiatieven van particulieren. De ontwikkelingskosten van de betreffende initiatieven komen voor rekening van de initiatiefnemer. Indien landschappelijke inpassing, of een extra inspanning in het kader van het Kwaliteitsmenu Groene Omgeving worden vereist, komen deze kosten eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Op deze wijze wordt kwaliteitsverbetering van het landschap, naast de uitvoering van het LOP, mede gefinancierd door de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Voorliggende structuurvisie voorziet niet direct in grootschalige, ruimtelijke ingrepen. Echter, projecten vanuit andere instanties, zoals provincie en de regio Twente, kunnen wat betreft uitvoering en financieel, een bijdrage leveren aan implementatie van de visie.

Ten slotte zijn er of komen er wellicht in de toekomst subsidiemogelijkheden ter beschikking waarmee de doelstellingen uit de visie kunnen worden bereikt. Deze subsidiemogelijkheden worden bijvoorbeeld vanuit de provincie, het Rijk of vanuit Europa verstrekt.



## **12. COMMUNICATIE**

### **12.1. Vooroverleg**

Het concept van de structuurvisie is in 2012 voor vooroverleg naar diverse instanties toegestuurd. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de structuurvisie op onderdelen aangepast.

### **12.2. Inspraak**

Het concept van de structuurvisie heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is de structuurvisie op onderdelen aangepast.

### **12.3 Ontwerp**

De ontwerpstructuurvisie wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen. De ingekomen zienswijzen worden te zijner tijd van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt vermeld of de zienswijzen aanleiding geven om de structuurvisie aan te passen.