

STRUCTUURVISIE LOSSER

Gemeente Losser



STRUCTUURVISIE LOSSER

Gemeente Losser

DEEL 1: INTRODUCTIE.....	3
1. INLEIDING.....	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Opgave.....	4
1.3. Opzet.....	4
1.4. Leeswijzer.....	5
DEEL 2: ANALYSE EN VISIE GEMEENTE LOSSER.....	6
2. GLOBALE GEBIEDSBESCHRIJVING.....	7
2.1. Historie.....	7
2.2. Losser in de omgeving.....	8
2.3. Maatschappelijke en economische ontwikkelingen.....	9
3. GLOBALE BELEIDSANALYSE.....	12
3.1. Algemeen.....	12
3.2. Beleid kernen.....	12
3.3. Beleid buitengebied.....	13
4. VISIE OP HOOFDLIJNEN.....	19
4.1. Relatie met de Twentse steden.....	19
4.2. Ruimte voor bedrijven.....	19
4.3. Boeren blijven boeren.....	19
4.4. Recreatie.....	20
4.5. Bouwen voor de eigen inwoners.....	20
4.6. Vergrijzing.....	20
4.7. Groene kwaliteit.....	20
DEEL 3: VISIE KERNEN.....	22
5. OPGAVE.....	23
5.1. Programma en ambitie.....	23
5.2. Uitwerking.....	25
6. ANALYSE EN VISIE.....	26
6.1.1. Losser.....	26

6.1.2.	Overdinkel.....	30
6.1.3.	De Lutte	33
6.1.4.	Glane	36
6.1.5.	Beuningen.....	38
DEEL 4: VISIE BUITENGEBIED		40
7.	OPGAVE.....	41
7.1.	Programma en ambitie	41
7.2.	Methodiek.....	41
8.	ANALYSE	44
8.1.1.	De natuurlijke ondergrond	44
8.1.2.	Het cultuurlandschap	49
8.1.3.	Het recreatieve landschap	53
9.	VISIE	57
9.1.	Hoofdpijnen en kaart	57
9.2.	Visie per gebied.....	62
9.2.1.	De stuwwal	62
9.2.2.	Het beekdal.....	65
9.2.3.	Het recreatieve landschap.....	68
9.2.4.	Het verweingslandschap.....	70
9.2.5.	Het agrarische landschap.....	73
DEEL 5: UITVOERING EN PROCES.....		77
10.	UITVOERING.....	78
10.1.	De kernen	78
10.2.	Het buitengebied.....	79
11.	EXPLOITATIE	81
11.1.	Bestaande financiering	81
12.	COMMUNICATIE.....	83
12.1.	Vooroverleg	83
12.2.	Inspraak	83

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 10 jaar.

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

De gemeente Losser en andere overheden hebben al veel beleidstukken opgesteld die sturing geven aan de ontwikkelingen binnen de gemeente. In deze structuurvisie worden geen volledig nieuwe wegen ingeslagen; de visie vormt in hoofdlijnen een voortzetting van het voorliggend beleid. Op onderdelen is bestaand beleid geactualiseerd. Voor opgaven en knelpunten waar vooralsnog geen keuzes waren gemaakt, zijn nieuwe oplossingen gezocht.

De visie heeft betrekking op de hele 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.

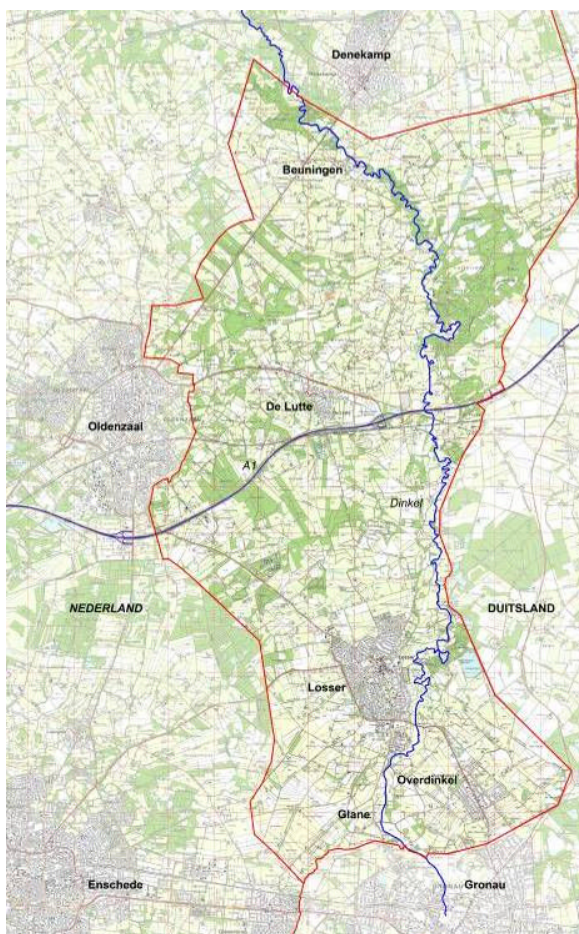
1.4. Leeswijzer

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.



Overzicht gemeente Losser

DEEL 2: ANALYSE EN VISIE GEMEENTE LOSSER

2. GLOBALE GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Historie

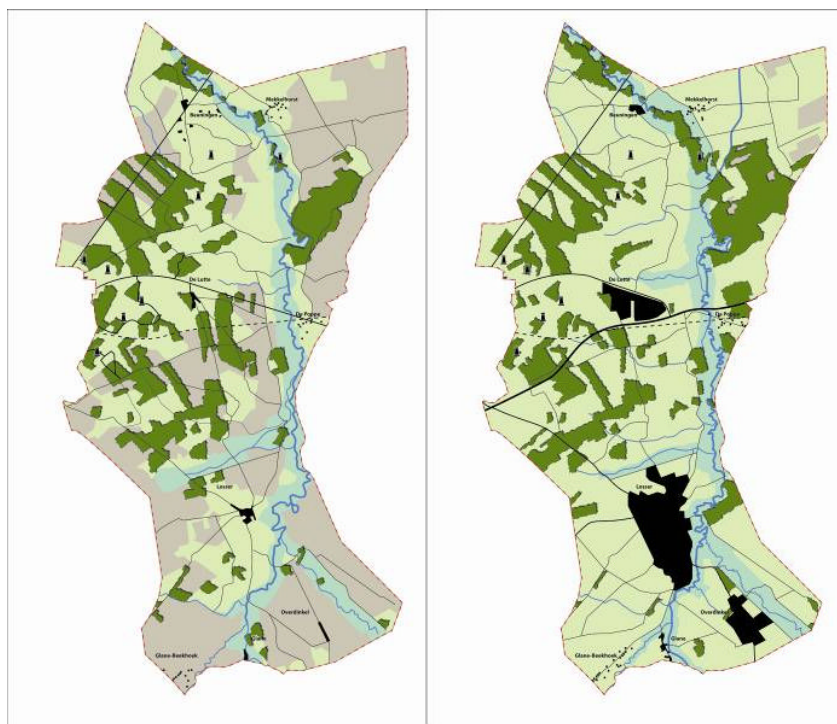
Het landschap zoals we dit nu kennen, is voor een belangrijk deel ontstaan vanaf de middeleeuwen. De oudste bewoningskernen bevonden zich in de middeleeuwen op de hellingen van de stuwwal. Gedurende deze tijd ontstond geleidelijk het potstalsysteem waarbij schapen de heide begrazen en de mest in de stal 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 en zo 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 20ste eeuw) hebben een grootschaliger karakter dan de oude ontginningen tot 1880.

Daarnaast werden rond 1880 veel percelen woeste grond 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.



De transformatie van het landschap ca.1900 – 2000

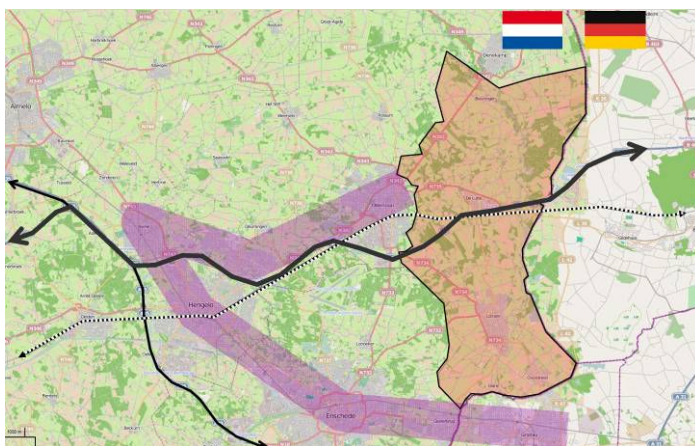
2.2. Losser in de omgeving

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.



gemeente Losser en omgeving

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.
- 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.

De gemeente heeft een gebrek aan uit te geven bedrijfskavels. Hierdoor blijft het aantal bedrijfsvestigingen in de gemeente achter bij de rest van de regio. Het is gewenst ongeveer 7 hectare aan nieuw bedrijventerrein uit te geven.

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.

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.

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 voorzieningsniveau 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 beleid:

- Woonvisie 2008-2015, april 2008
- Sociaal Economische Strategie, september 2008
- Prestatieafspraken wonen Gemeente Losser 2010-2015, januari 2010
- Bedrijventerreinvisie, oktober 2010
- Visie Hart voor Overdinkel, concept oktober 2010
- Beleidsnotitie verdichting dorpslinten en kernranden, december 2010

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

Wonen

In de prestatieafspraken tussen de gemeente en de provincie is aangegeven hoeveel woningen er de komende jaren, tot 2015 gebouwd mogen worden. In totaal betreft dit 331 woningen. In de woonvisie van de gemeente was uitgegaan van een hoger aantal. Mede vanwege de stagnerende bevolkingsgroei is het gewenst de woningproductie te beperken.

Uit de woonvisie blijkt dat vooral behoefte is aan nieuwe woningen voor de starters en de ouderen (65+). Dit heeft direct te maken met de vergrijzing van de bevolking van Losser. Enerzijds is het gewenst om dit te compenseren door de mogelijkheid om jongeren aan te kunnen trekken, anderzijds wil de gemeente ouderen binnen de gemeente blijven kunnen huisvesten.

Economie

De opgave voor de ontwikkeling van bedrijvigheid omvat een beperkte uitbreiding van het areaal aan bedrijventerrein, met ongeveer 7 hectare. In de bedrijventerreinvisie zijn potentiële locaties voor de betreffende uitbreiding aangegeven.

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.

Voorzieningen

In de prestatieafspraken met de provincie is bepaald dat de gemeente zogenaamde woonservicegebieden gaat ontwikkelen. De gemeente Losser streeft er naar dat per 1 januari 2015 ten minste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm binnen een woonservicegebied woont, zodat een ieder zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen.

Dorpsontwikkelingsplannen

Voor de kernen Beuningen, De Lutte, Glane en Overdinkel zijn rond 2007 dorpsvisies opgesteld in samenspraak tussen de betreffende dorpsraad en bewoners. De visies zijn gericht op de leefbaarheid van de dorpen in de toekomst. De dorpsvisies maken geen deel uit van vastgesteld gemeentelijk beleid, maar omvatten een visie van de dorpsbewoners op hoofdlijnen met een projectenprogramma. De visies vormen een inspiratie voor de voorliggende structuurvisie, maar bevatten geen concrete opgaven.

3.3. Beleid buitengebied

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

Rijksbeleid

Met het nieuwe rijksbeleid, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp) 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, via spoor en weg.

In de structuurvisie van het Rijk worden de EHS-gebieden herijkt. Het beleid blijft in hoofdlijnen hetzelfde, echter de provincie wordt verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid. In de gemeente heeft het beleid voor de EHS betrekking op de ecologische waarden van het

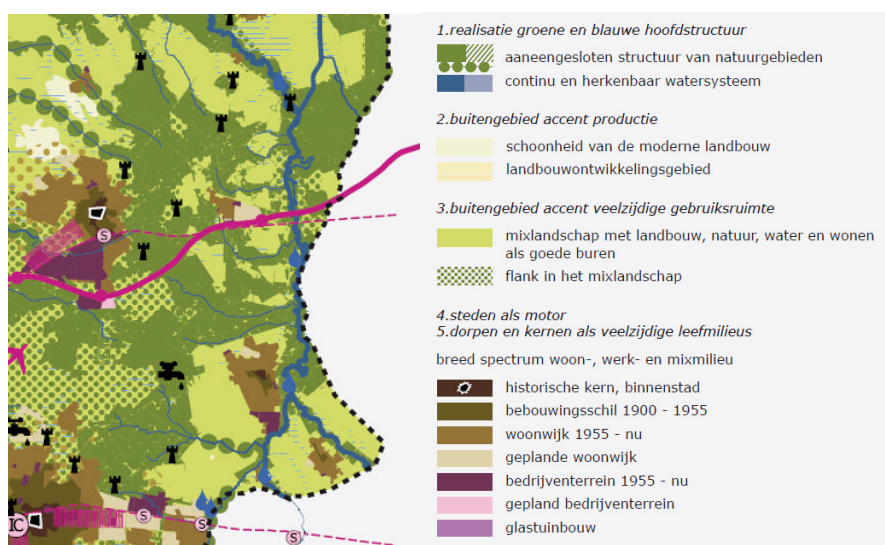
Dinkeldal (Dinkelland) en de stuwwal (Landgoederen Oldenzaal). Deze gebieden zijn behalve als EHS ook aangewezen als Natura 2000-gebied.

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

Provinciaal Beleid

Centraal in de provinciale Omgevingsvisie (juli 2009) staan de begrippen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De provincie scheidt kaders waaraan ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk, mits zij bijdragen aan enerzijds een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit. Op de volgende bladzijden zijn deze beleidskaders in een tekstvak samengevat.

De visie van de provincie wordt verwoord en verbeeld in een zonering van het buitengebied; de ontwikkelingsperspectieven. Voor Losser betekent dit dat de ontwikkelingsperspectieven 'realisering groene en blauwe hoofdstructuur' en 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' leidend zijn.



Fragment beleidsperspectievenkaart Omgevingsvisie

Naast de gewenste ontwikkelingsrichting beschrijft de provincie tevens welke gebiedskwaliteiten beschermd en ontwikkeld moeten worden. Deze gebiedskwaliteiten vormen tevens de basis voor visie voor het buitengebied, zoals opgenomen in deze structuurvisie. De gebiedskwaliteiten van Losser, zoals benoemd door de provincie, zijn overgenomen en nader uitgewerkt in hoofdstuk 8 van deze structuurvisie.

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie, samen met de betrokken gemeenten het Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap Noordost Twente opgesteld. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn:

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

In de Omgevingsverordening zijn deze kernkwaliteiten nader uitgewerkt. Gesteld wordt dat ontwikkelingen alleen mogen plaatsvinden mits deze bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten.

Werking van de Omgevingsvisie

Op 1 juli 2009 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" 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).

Ruimtelijke kwaliteit: Elke ontwikkeling, elk project moet iets bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt door essentiële gebiedskenmerken 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: Toekomstvast 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. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
2. buitengebied – accent op agrarische productie;
3. buitengebied – accent op veelzijdige gebruiksräume.

Stedelijke omgeving:

1. steden als motor;
2. dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus;
3. compleet en ondersteunend vervoersnetwerk.

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);
- lust- en leisure-laag (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.

Gemeentelijk beleid

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

- Beleidsnota Recreatie en Toerisme, november 2007
- Sociaal Economische Strategie, september 2008
- Toekomstvisie de Zandbergen-Oelemars, september 2008
- Landschapsonwikkelingsplan Losser, oktober 2008
- Toekomstvisie Lutterzand, april 2009
- Uitwerkingsplan van het Reconstructieplan Salland-Twente, juli 2009
- Kadernota Buitengebied, december 2009

In de kadernota buitengebied en in het uitwerkingsplan Reconstructie worden voor het buitengebied al nadrukkelijke keuzes gemaakt. In deze documenten wordt als uitgangspunt genomen dat voldoende ruimte aan ontwikkelingsmogelijkheden voor particulieren geboden moet worden. Daarnaast worden de kwaliteiten van het landschap, als aantrekkelijke woon- en werkomgeving onderkend.

Het uitwerkingsplan voor de reconstructie 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 kadernota, die als onderlegger fungeert voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, geeft voor een brede reeks van mogelijke ontwikkelingen aan welke mogelijkheden door de gemeente worden geboden. In deze zin functioneert de kadernota als een toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied.

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 uitlooph gebied 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. Ook in de toekomst zijn geen grote ontwikkelingen te verwachten. De gemeente wil de bestaande bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, daarvoor de kansen en de ruimte 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.

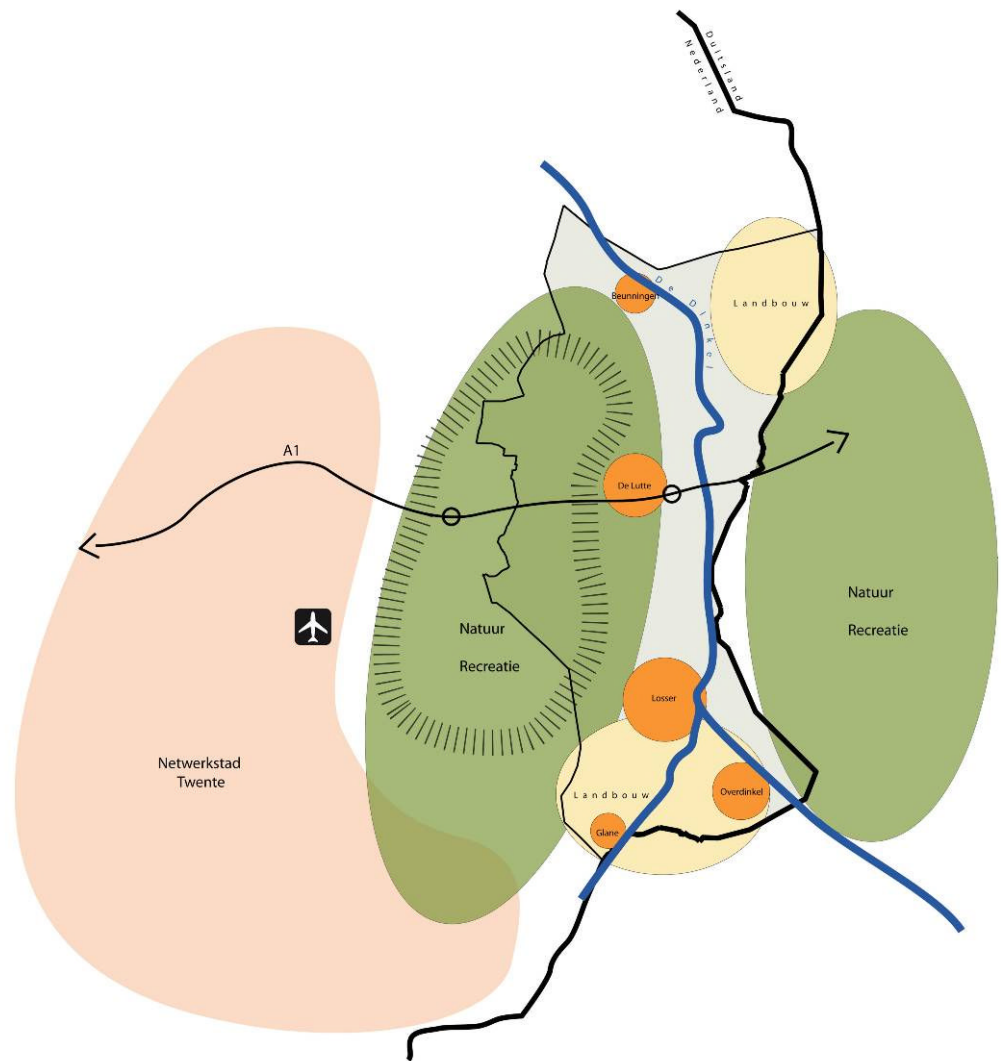
Voor starters (of alleenstaanden) wordt ingezet op goedkope koopwoningen, huurwoningen en appartementen om in de eigen kern te kunnen blijven wonen. Voor ouderen wordt ingezet op grondgebonden woningen met het woonprogramma op de begane grond.

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.



Visie op hoofdlijnen

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 afwijking van de woonvisie 2010-2015 spreken de provincie en gemeente in de 'prestatieafspraken wonen gemeente Losser 2010 – 2015' (d.d. 28 januari 2010) af dat tot 1 januari 2015 in de gemeente Losser nog maximaal 331 woningen kunnen worden toegevoegd. Dit aantal is gebaseerd op alleen de lokale behoefte en betekent een afname ten opzichte van het aantal woningen uit de woonvisie. Het aantal te bouwen woningen voor bijzondere doelgroepen valt buiten de afspraak met de provincie. Hierbij moet opgemerkt worden dat de provincie tot 2015 een maximale plancapaciteit accepteert van 130% (430 woningen) omdat in de praktijk niet alle voorgenomen plannen ook daadwerkelijk tot realisatie komen.

De periode 2015-2019 valt grotendeels buiten de reikwijdte van de woonvisie. Ook met de provincie zijn voor deze periode nog geen afspraken gemaakt. De woningbouwopgave tot 2015 en tot 2020 wordt ingevuld door locaties die nu al beschikbaar zijn voor woningbouw of/ en waarmee met initiatiefnemers afspraken zijn gemaakt over de realisering. Ruim tweederde van het woningbouwprogramma tot 2020 wordt gerealiseerd op drie locaties: De Saller in Losser (al in ontwikkeling), Luttermolenveld in De Lutte (al in ontwikkeling) en De Geurmeij in Overdinkel.

Naast deze en andere, bekende woningbouwlocaties zijn als onderdeel van de structuurvisie enkele potentiële (her)ontwikkellocaties aangeduid waarvoor nog geen concrete invulling bekend is. Van ieder van deze locaties beperkt de omvang zich tot een gering aantal woningen.

Bedrijven

Vanuit de beleidsnota Sociaal Economische Strategie en de Bedrijventerreinvisie blijkt dat de gemeente Losser tot en met 2020 behoefte heeft aan circa 7 hectare nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Zoals gesteld wordt in de 'Uitwerkingsnotitie locaties' is deze ruimte in beginsel aanwezig bij en rondom de kernen Losser en De Lutte. In eerste instantie zou uitbreiding plaatsvinden op de locaties Zoekeresch (Losser) en Essenweg (De Lutte).

Na bestuurlijk overleg met provincie is besloten de locatie Essenweg te laten vervallen, de locatie Zoekeresch (Losser) uit te breiden met circa 4.5 ha. en de locatie Ambachtstraat (De Lutte) te ontwikkelen met een

omvang van 1 ha. Deze uitbreidingsruimte past binnen de vastgestelde behoefte van 6,3 ha. in de periode 2011-2020.

Met deze locaties wordt in zeker mate voldaan in de gewenste spreiding van bedrijvigheid over de kernen. Voor grotere bedrijven die niet gebonden zijn aan de gemeente is geen ruimte. Deze bedrijven moeten uitwijken naar bedrijventerreinen die zijn gelegen aan de hoofdinfrastructuur in Oldenzaal, Enschede of Almelo.

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. In de woonvisie is opgenomen dat er tot 2016 in verschillende prijsklassen circa 240 eenheden voor verzorgd wonen en circa 45 eenheden voor beschermd wonen worden toegevoegd. Deze eenheden zullen worden verspreid over verschillende kernen. In de kernen Losser, De Lutte en Overdinkel wil de gemeente een woonservicegebied inrichten. De gemeente wil hierbij zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande voorzieningen in deze kernen.

Daarnaast is het gewenst dat de centrumgebieden in de verschillende kernen goed blijven functioneren en dat de voorzieningenstructuur 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.

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 ontleen 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 dorps 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

6.1.1. Losser

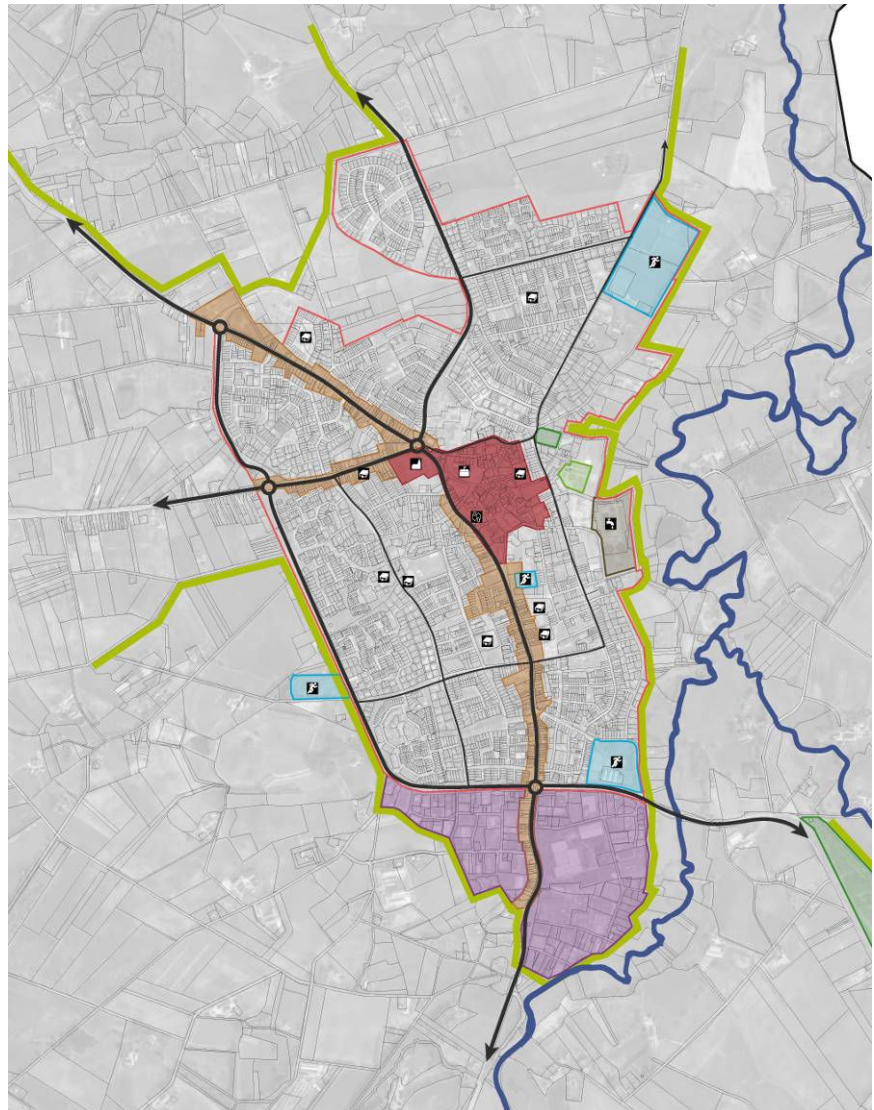
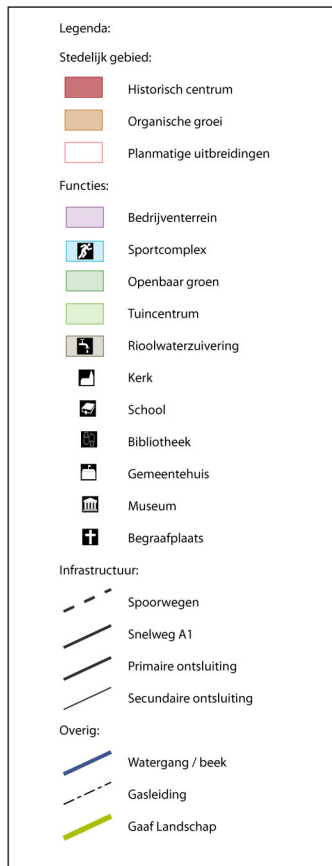
Beschrijving en analyse

Losser is te typeren als een esnederzetting. In de 18^e eeuw bestond het uit een 'voordorp' en een 'achterdorp', gescheiden door de dorpsbeek. Aan het eind van de 19^e 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 beekdal 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

Voor de kern Losser gelden de volgende opgaven voor nieuwe woningbouw en bedrijvigheid.

Woningbouwlocaties:

1. Zijland (16 + 27 woningen)
2. De Vereeniging (13 woningen periode 2011-2015)
3. voormalig Topcraft-terrein (35 woningen periode 2011-2015)
4. De Saller (100 + 55 woningen)
5. voormalig kantoor SWL (15 woningen periode 2011-2015)
6. voormalige Martinusschool (15 woningen periode 2015-2019)

Subtotaal aantal woningen 2011-2015	179
<u>Subtotaal aantal woningen 2015-2019</u>	<u>97</u>
Totaal aantal woningen 2011-2019	276

Bedrijvenlocatie:

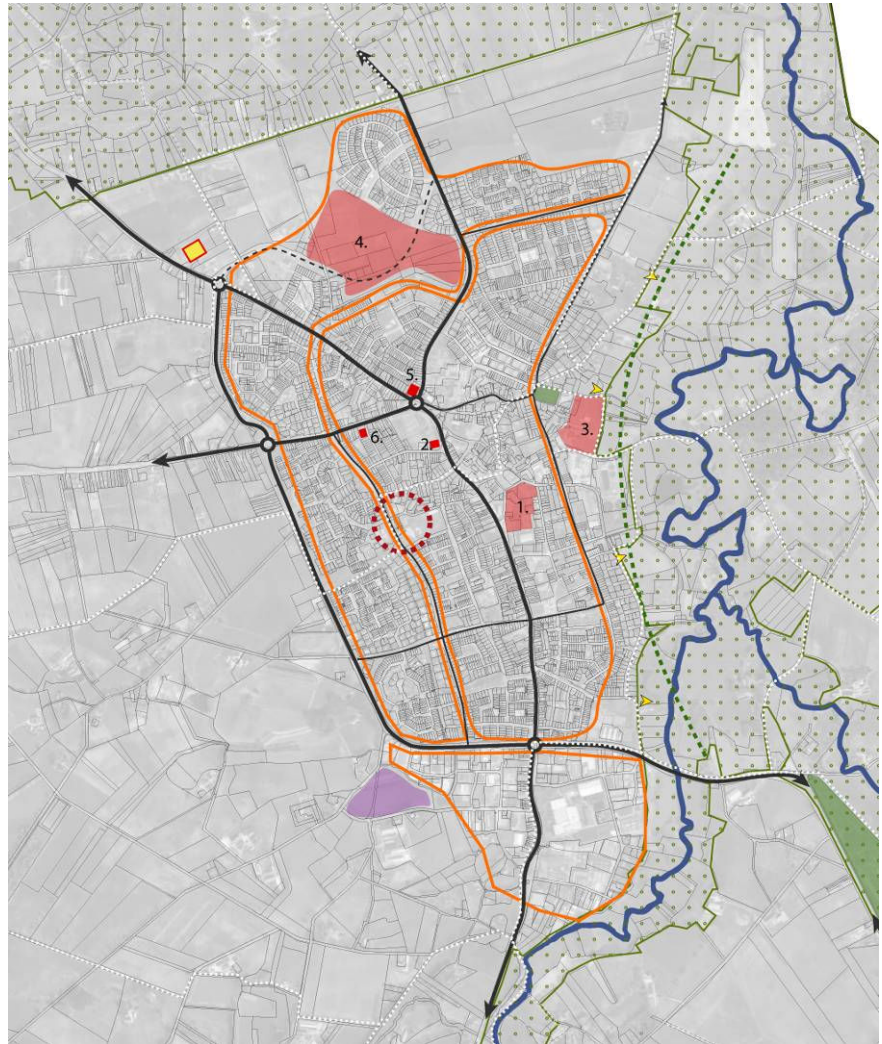
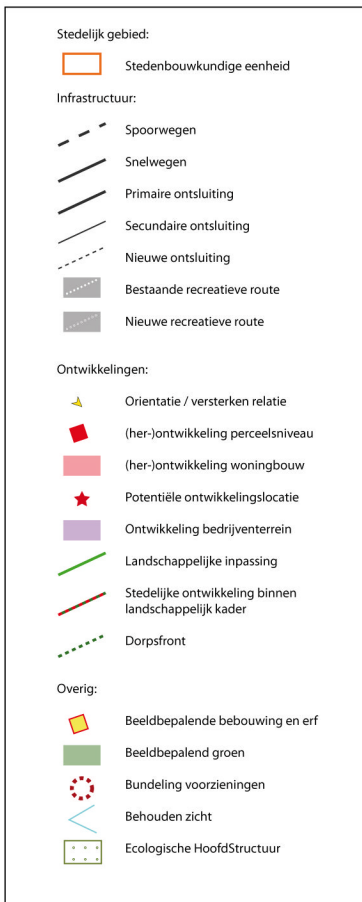
Uitbreiding Zoekeresch 4,5 ha.

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 'dorsfront' 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.
- In de structuurvisie worden binnen de woningbouwopgave geen harde prioriteiten aangegeven. 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.
- Voortdurende aandacht moet uitgaan naar de mogelijkheden het 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.

- De nieuwe bedrijvenlocatie aansluitend op de Zoekeresch vraagt een zorgvuldige uitwerking. Vanwege de specifieke ligging zou een meer zelfstandige ontwikkeling binnen een landschappelijke benadering gewenst zijn.



6.1.2. Overdinkel

Beschrijving en analyse

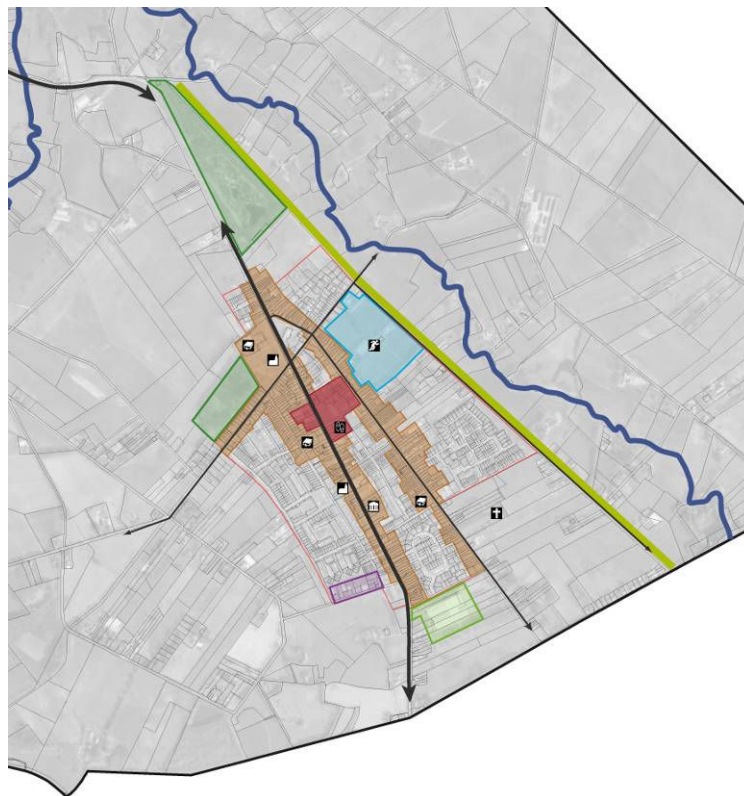
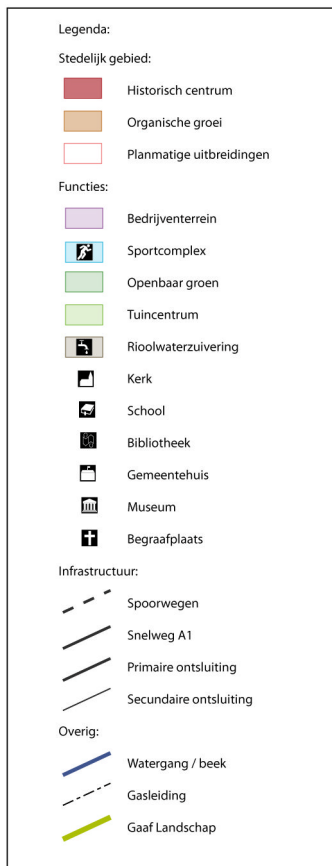
Overdinkel was tot 1890 een rustige boerengemeenschap met het Overdinkelse Veld als een grote heidevlakte en met ten westen het veengebied Het Tiekeveen. Daarna verrezen de eerste kleine huisjes of hutten van arbeiders die vanuit Drenthe en Friesland kwamen en naar Gronau in de textiel gingen werken. 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 bouwtypes 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 beekdallandschap van twee beken: ten westen van het dorp de Dinkel en ten noordoosten de Rührenbergerbeek, 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

Voor de kern Overdinkel gelden de volgende opgaven voor nieuwe woningbouw.

Woningbouwlocaties:

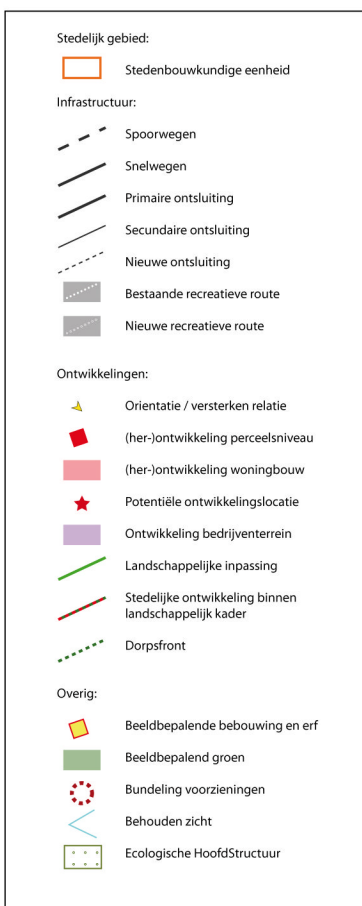
1. De Geurmeij (35 + 55 woningen)
2. voormalig ABTB-terrein (9 woningen periode 2011-2015)
3. Troelstrastraat, netto toename (4 woningen periode 2011-2015)

Subtotaal aantal woningen 2011-2015	48
Subtotaal aantal woningen 2015-2019	55
Totaal aantal woningen 2011-2019	103

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 Rührenbergerbeek beter benut kunnen worden.
- De uitbreiding van bedrijvenlocaties in de vorm van een 'traditioneel' bedrijventerrein moet vermeden worden. Hiervoor zijn locaties in Losser en De Lutte beschikbaar.
- Door de bundeling van dorpsvoorzieningen in het nieuwe dorpshart kunnen de voorzieningen 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).



6.1.3. De Lutte




















Beschrijving en analyse

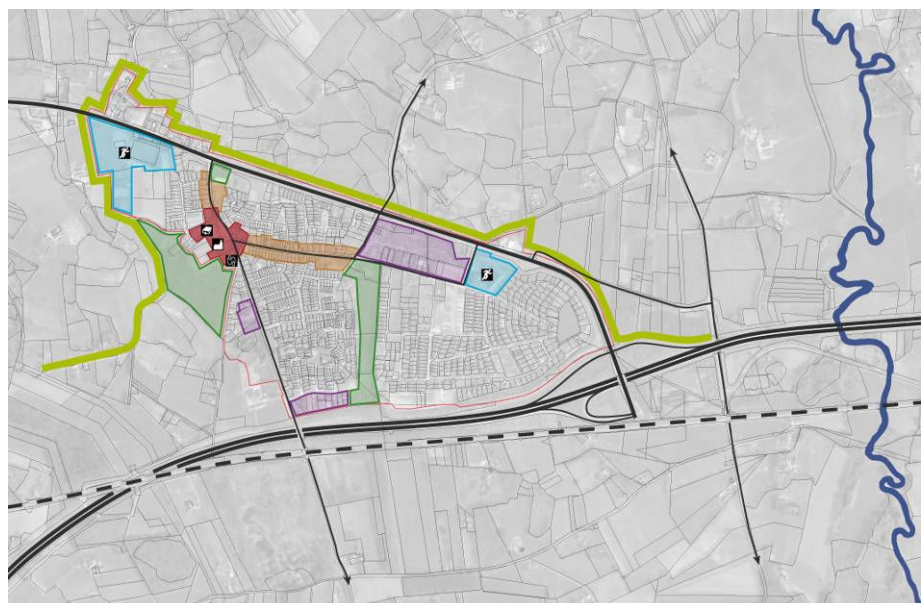
Vóór de Franse tijd bestond Losser uit een aantal marken. De marken waren kleine 'staten' met een eigen wetgeving en rechtspraak. De Lutte was eens de machtigste en rijkste marke van Twente. Het belang van De Lutte werd ook ingegeven door de ligging aan een belangrijke doorgangsroute van Nederland naar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

Legenda:	
Stedelijk gebied:	
	Historisch centrum
	Organische groei
	Planmatige uitbreidingen
Functies:	
	Bedrijventerrein
	Sportcomplex
	Openbaar groen
	Tuincentrum
	Rioolwaterzuivering
	Kerk
	School
	Bibliotheek
	Gemeentehuis
	Museum
	Begraafplaats
Infrastructuur:	
	Spoorwegen
	Snelweg A1
	Primaire ontsluiting
	Secundaire ontsluiting
Overig:	
	Watergang / beek
	Gasleiding
	Gaaf Landschap



Visie en ontwikkelingsrichting

Voor de kern De Lutte gelden de volgende opgaven voor nieuwe woningbouw en bedrijvigheid.

Woningbouwlocaties:

1. Luttermolenveld (111 + 112 woningen)
2. Garagebedrijf Olde Theussink (12 woningen periode 2015-2019)
3. Bibliotheek/Peuterspeelzaal (4 woningen periode 2011-2015)
4. De Lutte Noord (20 woningen periode 2011-2015)

Subtotaal aantal woningen 2011-2015	135
<u>Subtotaal aantal woningen 2015-2019</u>	<u>124</u>
Totaal aantal woningen 2011-2019	259

Bedrijvenlocatie:

Ambachtstraat 1 ha.

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 entrees De Lutte vanaf de Bentheimerstraat. Alleen herstructurering toepassen vanuit een landschappelijke invalshoek.
- De nieuwe bedrijvenlocatie Ambachtstraat vraagt een zorgvuldige inpassing als definitieve afronding van het bestaande bedrijventerrein.
- Streven naar bundeling van de dorpsvoorzieningen ter hoogte van het huidige centrumgebied. Aantrekkelijkheid vergroten door nieuwe inrichting van de buitenruimte.

Stedelijk gebied:

- Stedenbouwkundige eenheid

Infrastructuur:

- Spoorwegen
- Snelwegen
- Primaire ontsluiting
- Secundaire ontsluiting
- Nieuwe ontsluiting
- Bestaande recreatieve route
- Nieuwe recreatieve route

Ontwikkelingen:

- Oriëntatie / versterken relatie
- (her-)ontwikkeling perceelsniveau
- (her-)ontwikkeling woningbouw
- Potentiele ontwikkelingslocatie
- Ontwikkeling bedrijventerrein
- Landschappelijke inpassing
- Stedelijke ontwikkeling binnen landschappelijk kader
- Dorpsfront

Overig:

- Beeldbepalende bebouwing en erf
- Beeldbepalend groen
- Bundeling voorzieningen
- Behouden zicht
- Ecologische Hoofdstructuur
























6.1.4. Glane

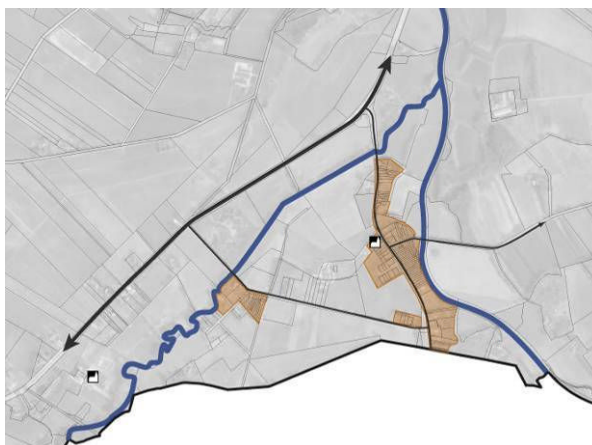
Beschrijving en analyse

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 beekdal 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.

Legenda:	
Stedelijk gebied:	
	Historisch centrum
	Organische groei
	Planmatige uitbreidingen
Functies:	
	Bedrijventerrein
	Sportcomplex
	Openbaar groen
	Tuincentrum
	Rioolwaterzuivering
	Kerk
	School
	Bibliotheek
	Gemeentehuis
	Museum
	Begraafplaats
Infrastructuur:	
	Spoorwegen
	Snelweg A1
	Primaire ontsluiting
	Secundaire ontsluiting
Overig:	
	Watergang / beek
	Gasleiding
	Gaaf Landschap



Visie en ontwikkelingsrichting

Voor de kern Glane gelden de volgende opgaven voor nieuwe woningbouw.

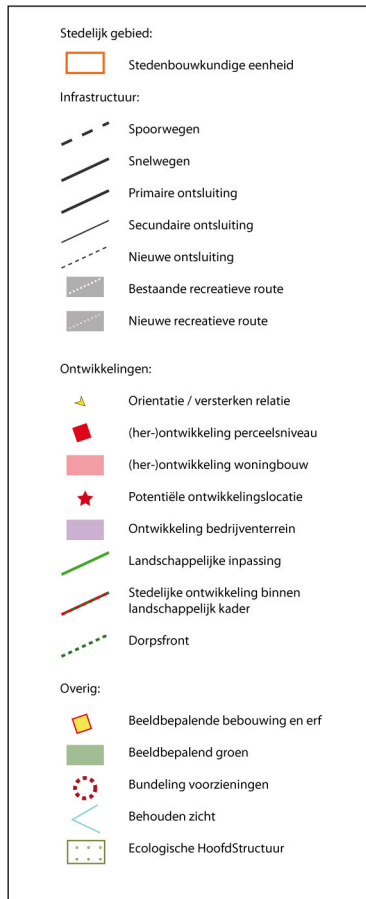
Woningbouwlocaties:

- locatie El Dorado (5 woningen periode 2011-2015)
- locatie voormalig tankstation (2 woningen periode 2015-2019)
- locatie Meulderinksesch (3 woningen periode 2015-2019)

Subtotaal aantal woningen 2011-2015	5
<u>Subtotaal aantal woningen 2015-2019</u>	<u>5</u>
Totaal aantal woningen 2011-2019	10

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.
- Daarnaast is de eventuele, kleinschalige woningbouw aan verlengde Meulderinksesch een optie voor een geringe uitbreiding (inclusief de landschappelijke afronding aan deze zijde van Glane).
- 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 beekdal 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.



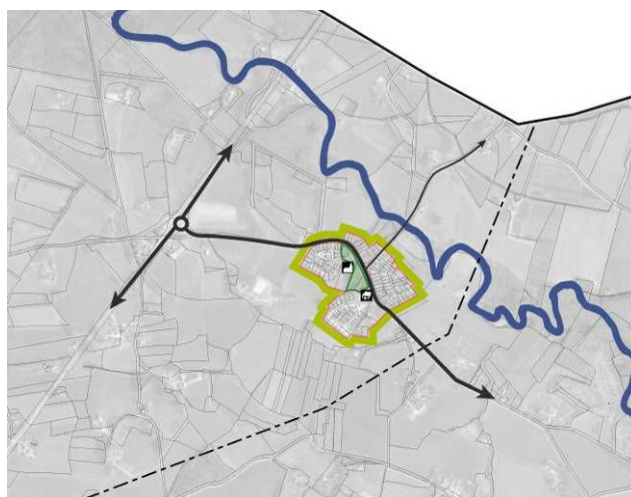
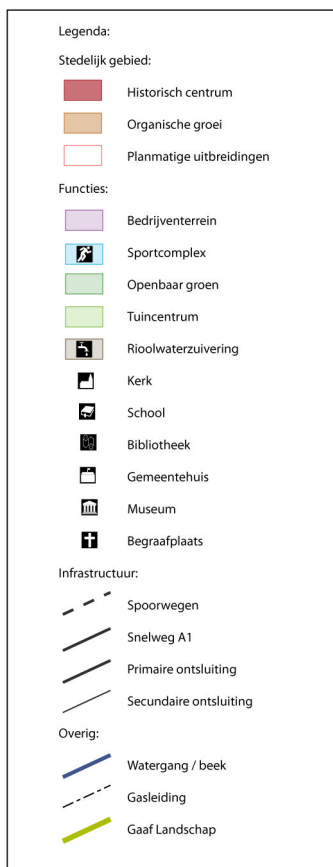
6.1.5. Beuningen

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

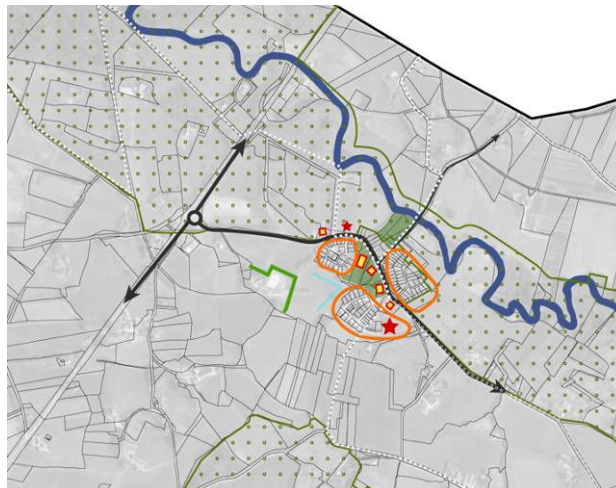
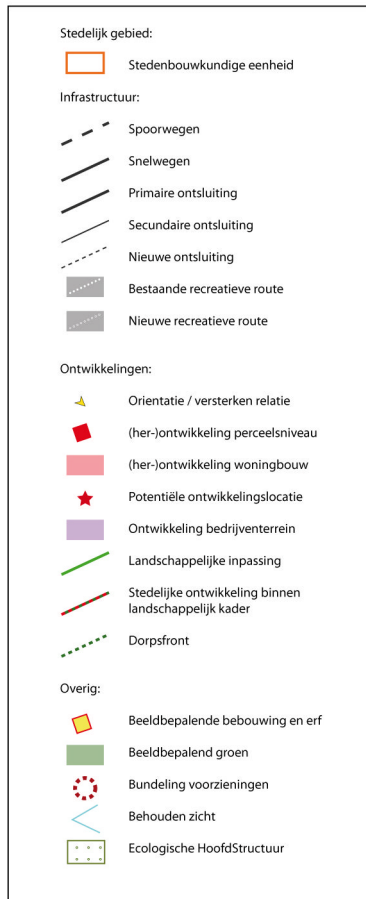
Voor de kern Beuningen gelden de volgende opgaven voor nieuwe woningbouw.

Woningbouwlocaties:

- locaties zuidzijde Lomanskamp en noordzijde Beuningerstraat (15 woningen periode 2011-2019)

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/functies in een groene setting waarmee het hart van het dorp wordt benadrukt.
- Indien aan de orde is voor bestaande locaties in het hart van Beuningen vervangende bebouwing denkbaar, echter 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.
- Mogelijk nieuwe locaties voor een beperkte uitbreiding van het aantal woningen zijn: aan de zuidzijde van de Lomanskamp en eventueel langs de noordzijde van Beuningerstraat (aan de weg). Beide opties zijn alleen denkbaar met een zorgvuldige, landschappelijke inpassing.
- Met de uitbreiding in het verlengde van de Lomanskamp dient rekening gehouden te worden met het behoud van zicht op erf Loman en het omliggende landschap.
- De kwetsbare ligging aan het beekdal 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.



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, 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.

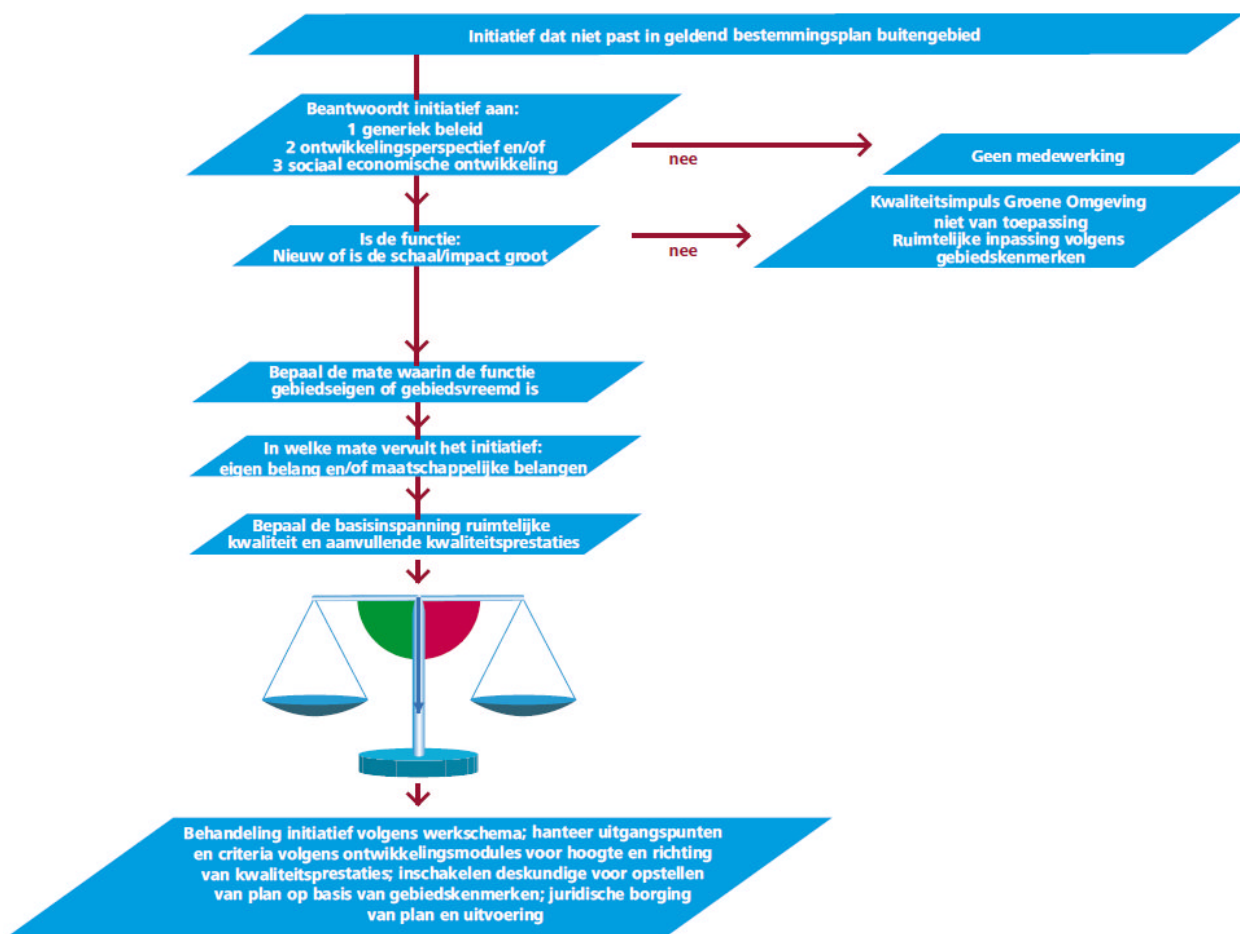
Met de structuurvisie Losser wordt het actuele, provinciale beleid vertaald naar de situatie van de gemeente en vormt daarmee een praktisch toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

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 vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
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.

“Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.”



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:

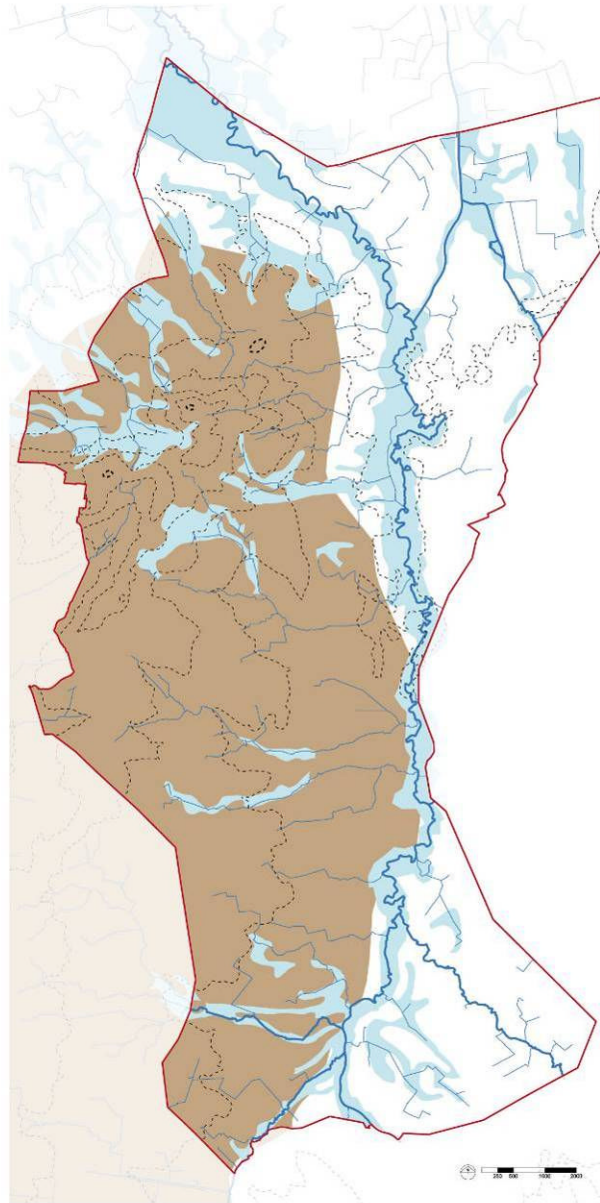
1. Concretiseren gebiedskwaliteiten voor Losser (vierlagenbenadering).
2. Op basis van de gebiedskwaliteiten, de algemene visie en bestaand beleid, een gebiedsvisie ontwikkelen.

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 aangeven hoe een bepaalde ontwikkeling aansluit op de vierlagenbenadering. De invulling die in deze visie aan het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven sluit aan op deze vierlagenbenadering.

8. ANALYSE

8.1.1. De natuurlijke ondergrond



De stuwwal uitlopend in een dekzandrug met smeltwaterdalen en het Dinkeldal

Het Dinkeldal

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 beekdal, gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen.

Veel beken in Nederland zijn 'gekanaliseerd'. De Dinkel 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 beekdal 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.

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 beekdallandschap.

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 gedeponneerd. 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 verstuiwing en zijn door de wind dekzanden afgezet. Hierdoor zijn de hoge reliëfrijke dekzandkoppen 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). 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 beekdal van de Dinkel: één van de weinige (semi)natuurlijke en sterk meanderende beekloopjes 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.

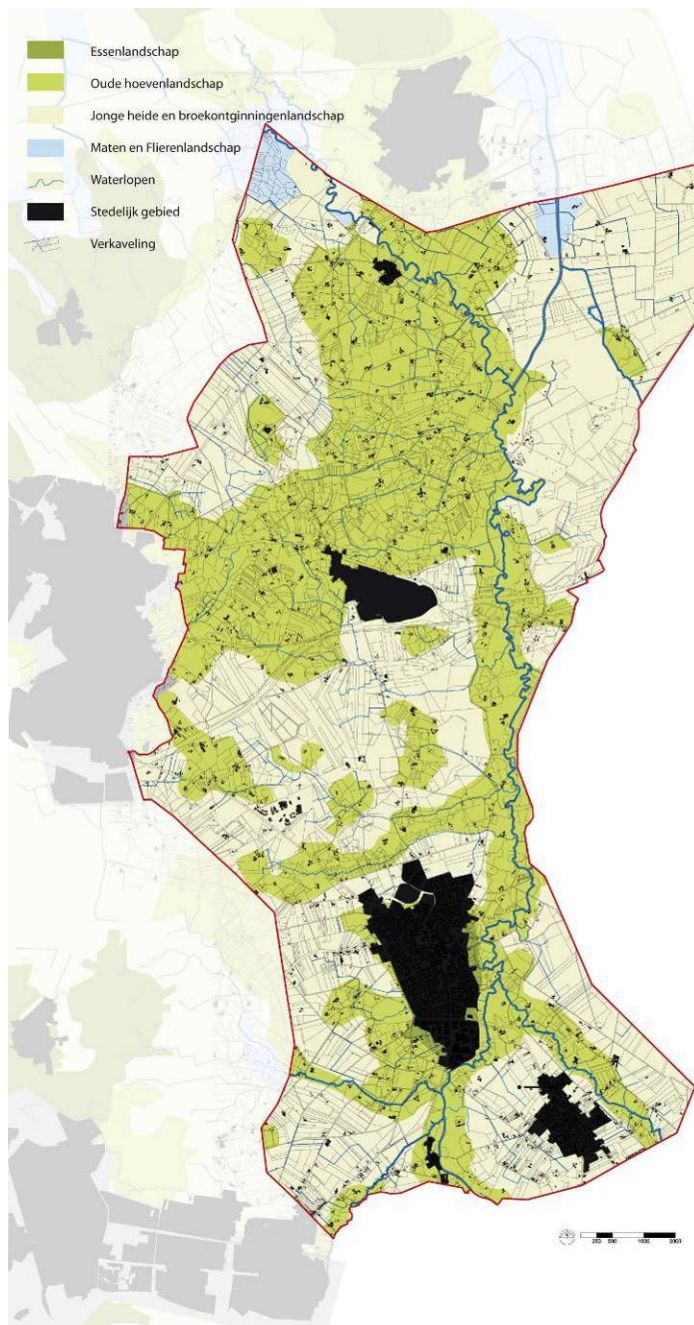
Archeologische waarden

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.

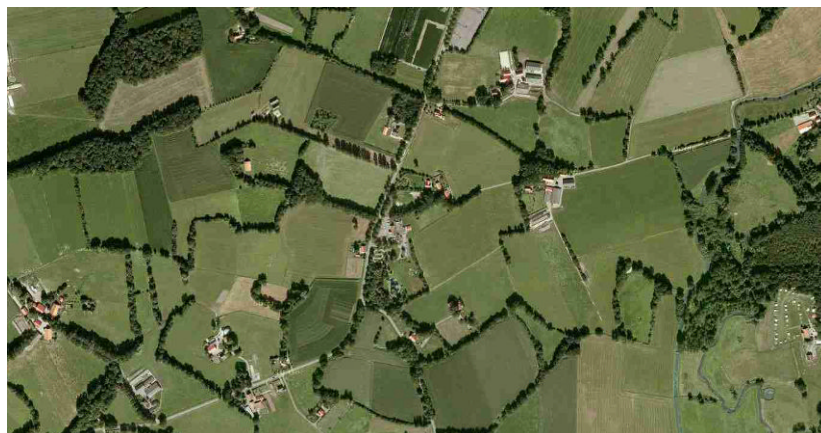
- Omleidingskanaal/Kampbrug: Het restant van een dubbele landweer uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.
- Beuninger Binnenveld: Restant van de Beuninger landweer uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.
- Losserdijk: In 1983 zijn in het westen van het terrein tientallen aardewerkscherven uit de IJzertijd 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.

8.1.2. Het cultuurlandschap



Het oude hoevenlandschap en de jonge ontginningen

Het oude hoevenlandschap



De oudste ontginningen hebben geleid tot het zogeheten oude hoevenlandschap. Dit landschapstype bestaat uit kampen met daaraan gelegen agrarische bedrijven. Deze kamptontginningen 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.

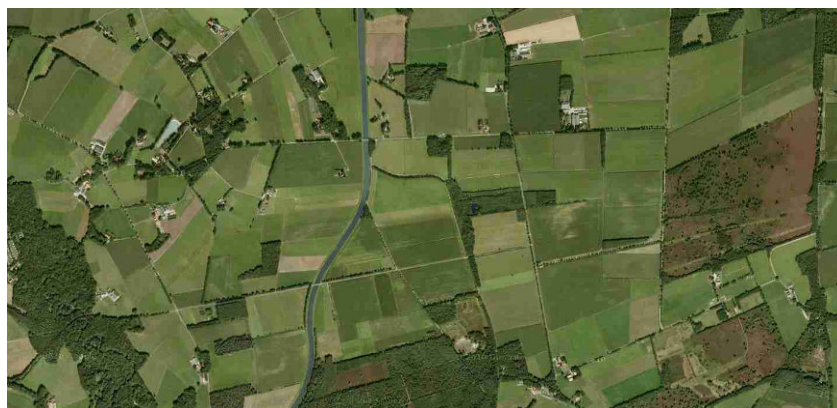
De erven liggen veelal op enige afstand van de weg en vormen eilandjes tussen de weiden. De erven zijn middelgroot en kennen verschillende bouwvolumes en veel opgaande beplanting. De bouwstijl is veelal typisch Twents.

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 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.

De jonge ontginningen



De jonge ontginningen zijn ontstaan na de 19^e 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.

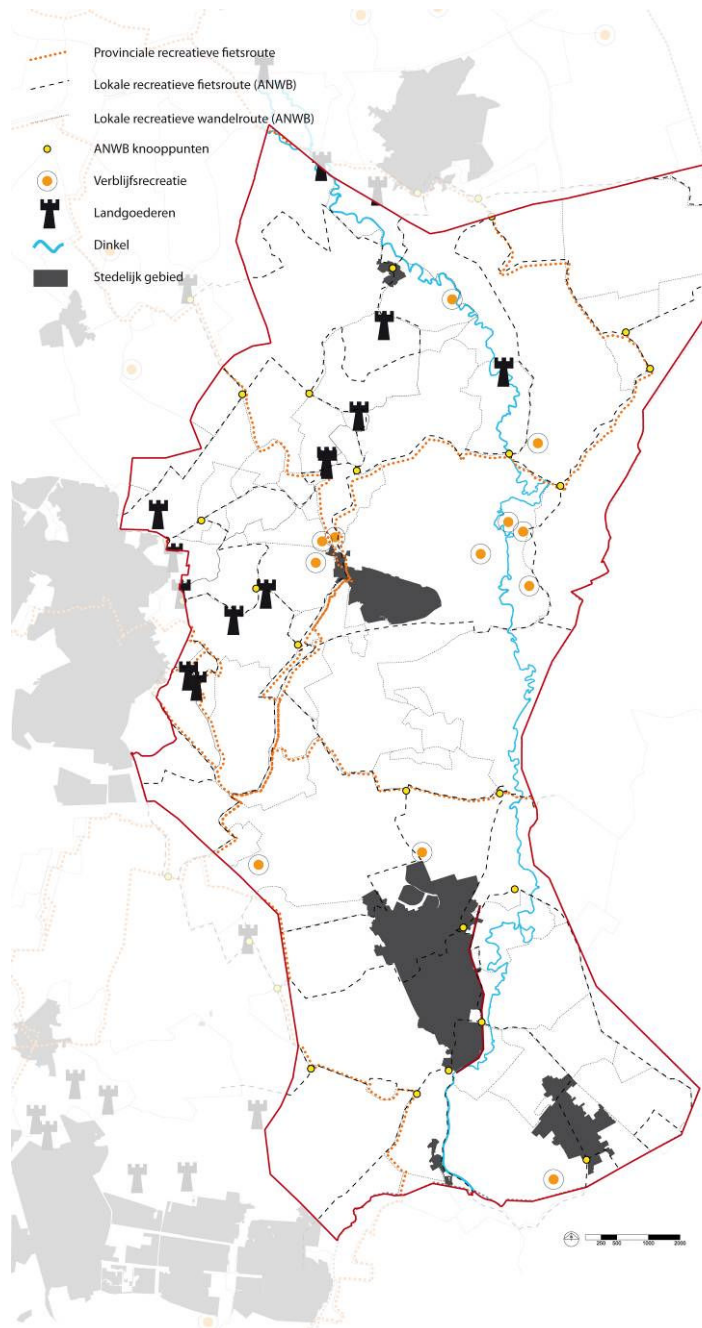
Deze gronden werden van oudsher gebruikt als hooilanden. Vanwege de lage en natte ligging zijn er in dit landschapstype nauwelijks woningen of boerderijen te vinden. De boeren die hier hooiden woonden in de hoeven op de hoger gelegen delen. Functioneel zijn deze gronden dan ook verbonden aan het oude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

Inmiddels heeft de kern Losser zich uitgebreid tot praktisch de gehele es, waardoor dit landschapstype niet meer herkenbaar is binnen de gemeente.

8.1.3. Het recreatieve landschap



Recreatie, attracties en routes

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.



Routes en netwerken

Binnen de gemeente bestaat een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes. Zo zijn er zeven bewegwijzerde fietsroutes, zeven bewegwijzerde wandelroutes (exclusief de 6 wandelroutes door het Lutterzand), 1 bewegwijzerde autoroute en een regionale ruiterroute 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 ruitersporen.

In het bestaande ruiters-, 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. Hoofdlijnen 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.
- Ecologische hoofdstructuur; 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: de jonge heideontginningen en het oude hoevenlandschap. Bij alle ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden, zoals vermeld in onderstaande tekstvakken.

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); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Ontwikkeling:

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

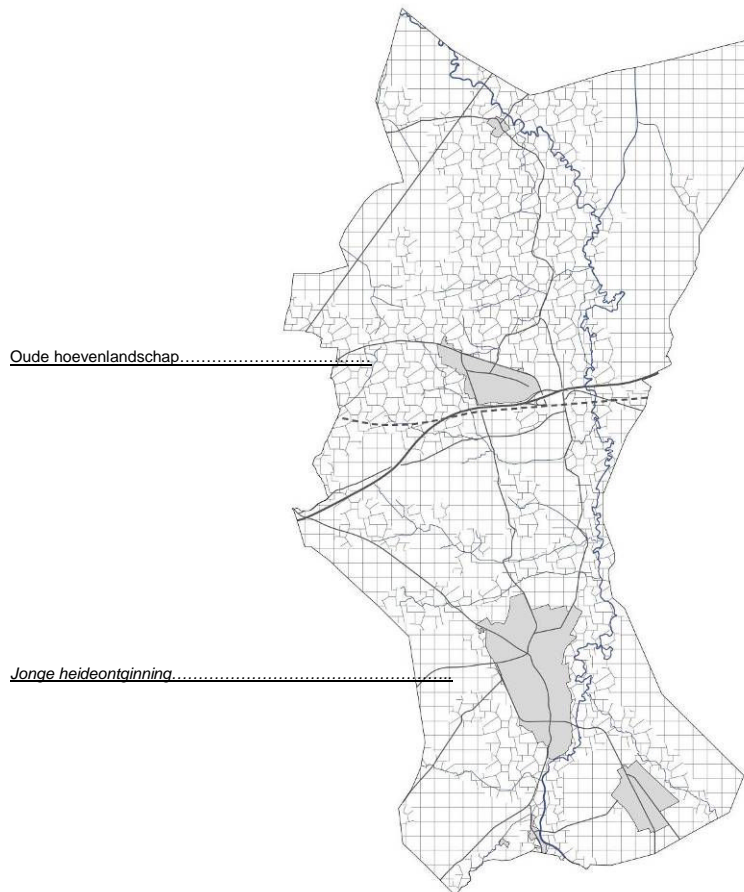
Ontwikkelingsvoorwaarden jonge heideontginningenlandschap

Behoud (en versterking):

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

Ontwikkeling:

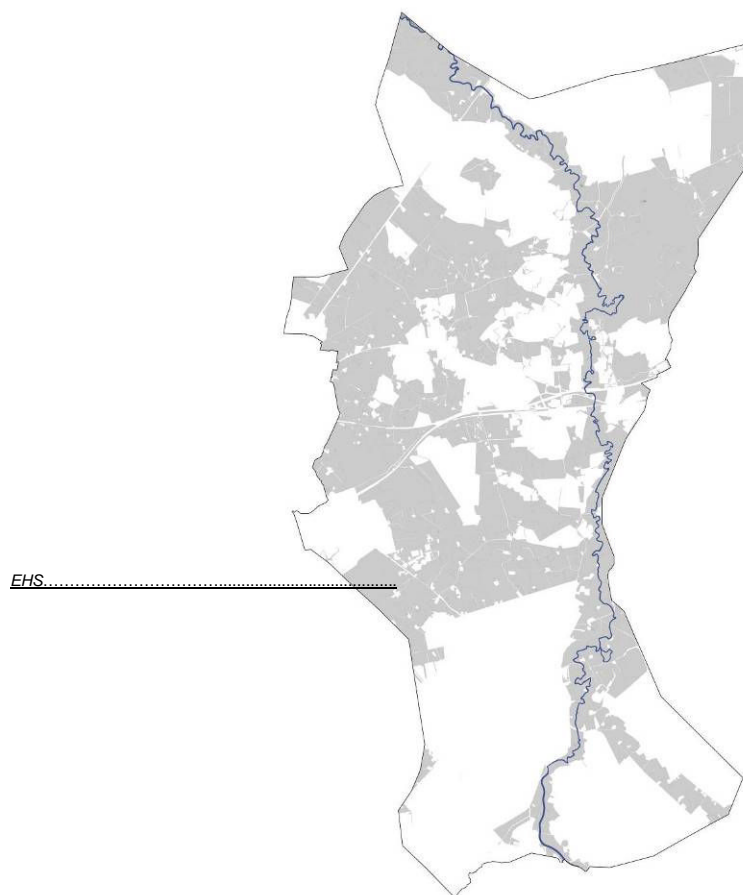
- transparante beplantingsstructuren langs wegen en waterlopen;
- versterken van erfbeplantingen.



De verschijningsvorm van het landschap

Ecologische hoofdstructuur

De mogelijkheden voor ontwikkelingen hangen sterk samen met de ligging binnen of buiten de ecologische hoofdstructuur. Vanuit provinciaal beleid ligt de nadruk binnen de ecologische hoofdstructuur op herstel en ontwikkeling van natuur en watergerelateerde functies. Ontwikkelingen die deze waarden aantasten zijn in principe ongewenst.

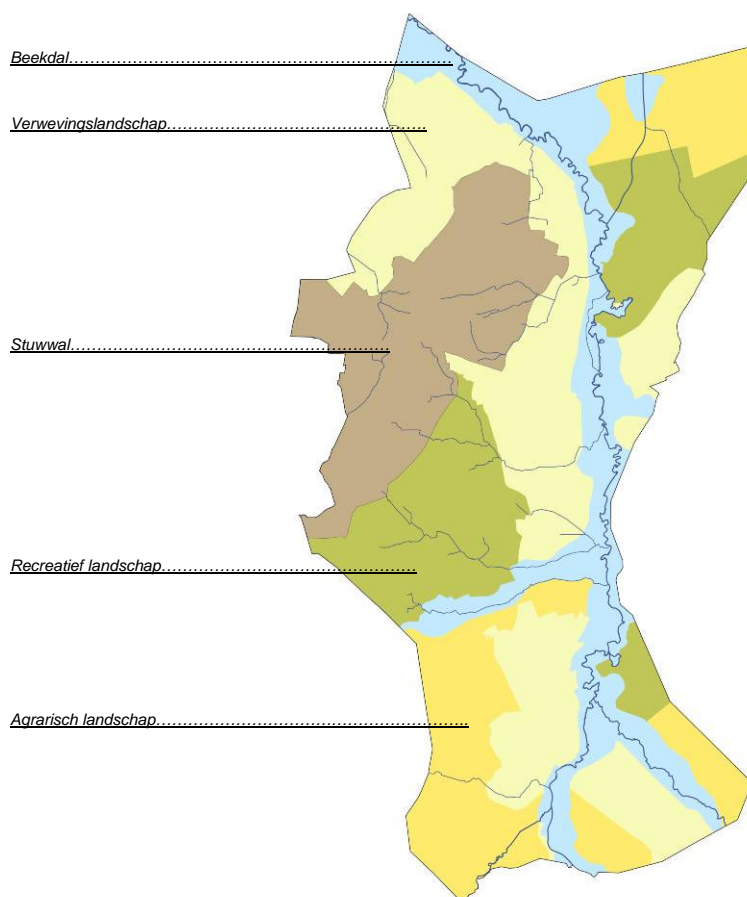


De ecologische hoofdstructuur

Gebiedsindeling

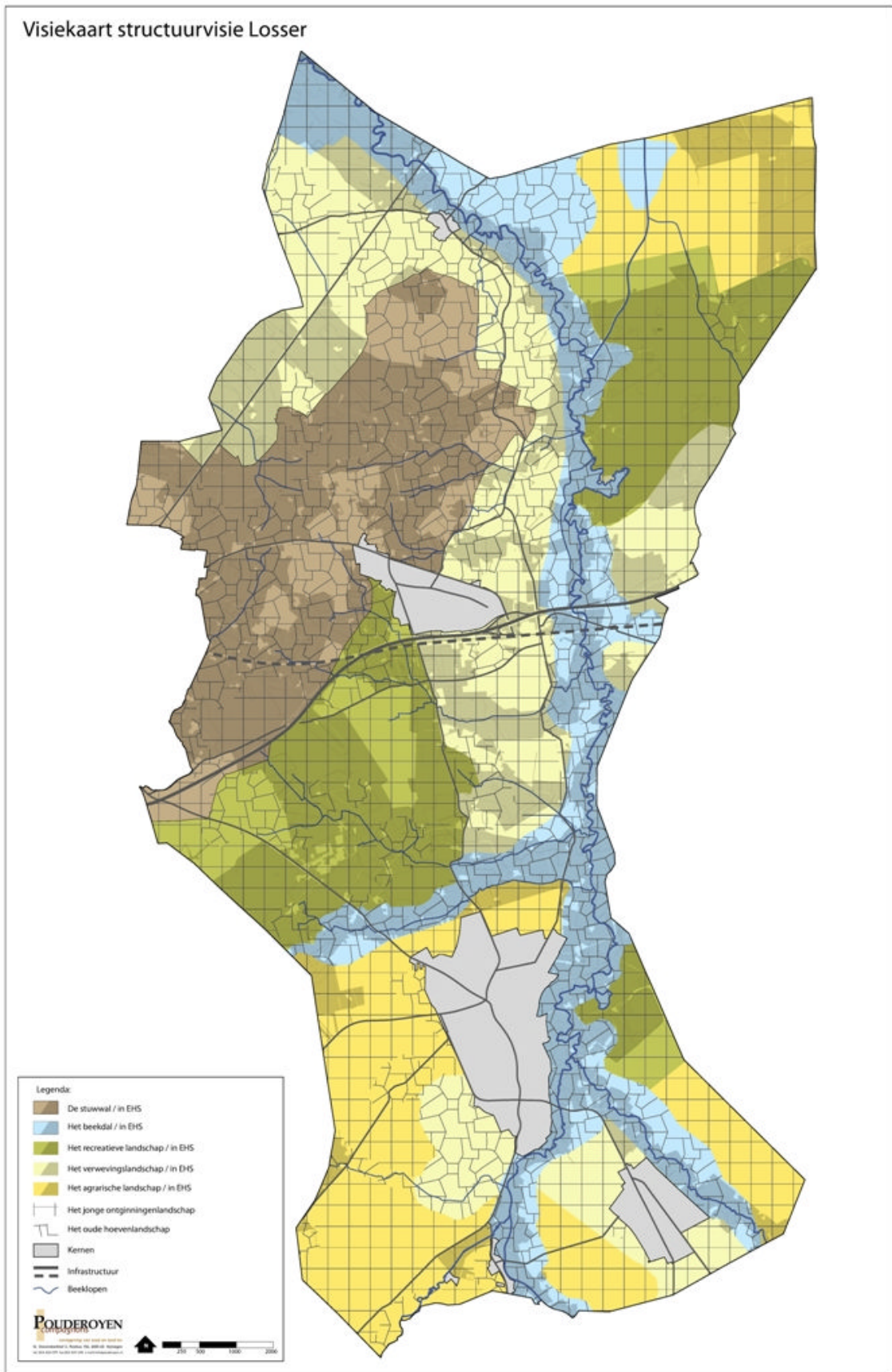
Uitgangspunt van deze visie is dat in principe alle functies overal mogelijk zijn. Met behulp van de ontwikkelingsrichtingen per gebied wordt duidelijk welke ontwikkelingen, waar, het meest passend zijn. De gebiedsindeling is gebaseerd op bestaand beleid en de specifieke gebiedskenmerken. Voor het bestaand 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 beekdal
- Het recreatief landschap (grotendeels de bosgebieden)
- Het verweingslandschap (grotendeels oude hoevenlandschap)
- Het agrarisch landschap (grotendeels jonge heideontginning)



De deelgebieden

Visiekaart structuurvisie Losser



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.



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, passend in het oude hoevenlandschap. Indien verweven met landschap eventueel ook grootschaliger; landgoederen, instellingen, recreatiebedrijven.
Impact	Een hoge impact hebben: <ul style="list-style-type: none">- Activiteiten die hydrologie en ecologische waarden beïnvloeden,- Grote gebouwen en gebouwencomplexen,- Ontwikkeling en rehabilitatie van landgoederen vanwege omvang en ruimtelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.
Eigenheid	De volgende functies zijn gebiedseigen: <ul style="list-style-type: none">- Natuur,- Dagrecreatie,- Kleinschalige verblijfsrecreatie,- Maatschappelijke functies,- Grondgebonden landbouw,

	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen. <p>De volgende functies zijn gebiedsvreemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grootschalige landbouw, - Intensieve veehouderij, - Niet-agrarische bedrijvigheid, - Grootschalige dag- en verblijfsrecreatie.
--	--

9.2.2. Het beekdal

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 de ecologische hoofdstructuur 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 beekdal 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 beekdal en de dorpen is echter niet overal even sterk aanwezig.



Ruimtelijke kwaliteit

Behoud

- Kwaliteit van de beek, morfologisch, hydrologisch, ecologisch
- De 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. De maten en flieren aan de noordzijde moeten onbebouwd blijven.
Impact	Een hoge impact hebben: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelingen die de beek, de meanderzone en waterhuishouding beïnvloeden, - Grote aaneengesloten gebouwen/gebouwencomplexen.
Eigenheid	De volgende activiteiten zijn gebiedseigen: <ul style="list-style-type: none"> - Natuur, - Routegebonden recreatie, - Grondgebonden agrarisch gebruik, - Kleinschalige verblijfsrecreatie. De volgende functies zijn gebiedsvreemd: <ul style="list-style-type: none"> - Niet-agrarische bedrijven, - Detailhandel, - Grootschalige verblijfsrecreatie, - Grootschalige dagrecreatie.

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. Zo dragen ze bij aan de beleefbaarheid van het landschap.

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.



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 EHS
- 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 beekdalen 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. Activiteiten die ecologische, hydrologische en milieuwaarden beïnvloeden hebben een hoge impact.
Eigenheid	<p>De volgende activiteiten zijn gebiedseigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natuur, - Dagrecreatie, - Verblijfsrecreatie, - Agrarisch gebruik, - Zorg en maatschappelijke functies, - Oelemars: zandwinning, mits goede eindafwerking. <p>De volgende functies zijn gebiedsvreemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensieve veehouderij, - Niet agrarische bedrijvigheid, tenzij recreatieve.

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 hoevenlandschap en de jonge ontginningen, beekdalen en de stuwwal. Deze afwisseling in het

landschap is de belangrijkste kwaliteit. Het is dan ook gewenst dat deze afwisseling zichtbaar is en blijft.



Ruimtelijke kwaliteit

Behoud

- De afwisseling en overgangen tussen de landschapstypen (jong/oud, stuwwal/beekdal)
- 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 hoge impact hebben: <ul style="list-style-type: none"> - Grootschalige en aaneengesloten bebouwing, - Bedrijven met een hoge milieubelasting, - Aantasting van doorzichten en kleinschaligheid, - Verwijderen van beplanting, - Doorsnijden van routesteels.
Eigenheid	Vrijwel alle functies zijn gebiedseigen, met nadruk op: <ul style="list-style-type: none"> - Zorg/maatschappelijk, - Recreatie, - Wonen, - Kleinschalige bedrijvigheid, - In EHS ligt de nadruk op natuur en water (hier rem op ontwikkelingen). <p>De volgende functies zijn gebiedsvreemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensieve veehouderij.

9.2.5. Het agrarische landschap

Visie

In deze gebieden staat de agrarische sector centraal. Het jonge ontginningenslandschap 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.



Ruimtelijke kwaliteit

Behoud

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied bestaat uit de typerende kwaliteiten van het jonge heideontginnings landschap:

- 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	Bebouwing van een grotere schaal is passend. Door openheid en zichtlengten, extra aandacht voor landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch aspect. Activiteiten in het noordelijk gebied, waar 's nachts veel kunstmatig licht bij vrijkomt hebben een grote impact.
Eigenheid	De volgende activiteiten zijn gebiedseigen: <ul style="list-style-type: none"> - Agrarische bedrijvigheid, - Agrarisch verwante bedrijvigheid, - Eventueel ook niet agrarische bedrijvigheid, - Bestaande woningen. De volgende functies zijn gebiedsvreemd: <ul style="list-style-type: none"> - Recreatie, - Zorg- en maatschappelijke functies,

	<ul style="list-style-type: none">- Niet agrarische bedrijvigheid met een verkeersaantrekkende werking,- Detailhandel,- Nieuwe woningen.
--	--

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.

Woningbouw programma 2011-2015

Losser, Zijland	16
Losser, De Vereeniging	13
Losser, voormalig Topcraft-terrein	35
Losser, De Saller	100
Losser, voormalig kantoor SWL	15
Overdinkel, De Geurmeij	35
Overdinkel, Voormalig ABTB-terrein	9
Overdinkel, Troelstrastraat (netto toename)	4
De Lutte, Luttermolenveld	111
De Lutte, garagebedrijf Olde Theussink	12
De Lutte, bibliotheek/ peuterspeelzaal	4
De Lutte Noord	20
Glane, locatie El Dorado	5
Beuningen, locaties Lomanskamp/Beuningerstraat 8	

Totaal aantal woningen 2011-2015 387

Doorkijk woningbouw programma 2015-2019

Losser, Zijland	27
Losser, De Saller	55
Losser, voormalige Martinusschool	15
Overdinkel, De Geurmeij	55
De Lutte, Luttermolenveld	112
Glane, locatie voormalig tankstation	2
Glane, locatie Meulderinksesch	3
Beuningen, locaties Lomanskamp/Beuningerstraat 7	

Totaal aantal woningen 2015-2019 276

Het bovenstaand programma vormt een basis voor de toekomstige woningbouw in de gemeente Losser. Het woningbouwprogramma tot 2015 wordt hiermee meer dan volledig ingevuld. Het aantal van 387 woningen overschrijdt het maximum van 331 woningen volgens de prestatieafspraken met de provincie. Ervan uitgaande dat niet alle geplande woningen worden gerealiseerd wordt echter een ruimere plancapaciteit van maximaal 130% geaccepteerd.

Het woningbouwprogramma tot 2020 is al grotendeels ingevuld. Omdat de uitvoering echter op langere termijn plaatsvindt, is er sprake van een grotere onzekerheid. Daarnaast dienen over deze planperiode nog afspraken te worden gemaakt met de provincie. Pas op dat moment kan, met de actuele inzichten in de woningbehoefte, worden bepaald of het volledige programma is uit te voeren. Indien er een grotere, dan wel kleinere woningbehoefte blijkt te zijn, dient het woningbouwprogramma hierop te worden aangepast.

Een deel van de bovenstaande projecten zijn planologisch al mogelijk gemaakt en voor sommige loopt een planologische procedure. Daarnaast zijn van de grotere uitbreidingen De Saller en Luttermolenveld al eerdere fasen gerealiseerd.

Bedrijven

In de structuurvisie zijn twee nieuwe locaties voor bedrijvigheid aangeduid. Het betreft twee locaties die mede na overleg met de provincie zijn bepaald en met een collegebesluit zijn vastgelegd, te weten:

- Uitbreiding Zoekeresch (Losser) 4,5 ha.
- Ambachtstraat (De Lutte) 1 ha.

De fasering, de exacte invulling en begrenzing, en de inrichting van de uitbreidingslocaties worden in een gebiedsvisie nader uitgewerkt. De voorwaarden benoemd in deze structuurvisie dienen als kader voor deze uitwerking. In een hierop volgende bestemmingsplanprocedure vindt de nadere, ruimtelijke onderbouwing plaats.

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 visie worden door de gemeente 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 of een extra bijdrage bijvoorbeeld voor het aanleggen van landschapselementen. Door een

initiatief in het buitengebied toe te staan wordt hierdoor mede een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nagestreefd.

Daarnaast sluit de visie 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.

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.

Ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt de haalbaarheid nader onderbouwd in de bedrijventerreinvisie van de gemeente Losser. In het uiteindelijke bestemmingsplan zal tevens een exploitatieplan worden opgenomen.

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 de rekening van de initiatiefnemer. Op deze wijze wordt kwaliteitsverbetering van het landschap 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 verstrekt.

12. COMMUNICATIE

12.1. Vooroverleg

Het concept van de structuurvisie zal voor vooroverleg naar diverse instanties worden gestuurd. De overlegreacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zullen te zijner tijd worden opgenomen. Tevens wordt vermeld of de overlegreacties aanleiding geven om de structuurvisie aan te passen.

12.2. Inspraak

Het concept van de structuurvisie heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf PM gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Te zijner tijd zullen eventueel ingediende inspraakreacties van een gemeentelijke reactie worden voorzien. Tevens wordt vermeld of de inspraakreacties aanleiding geven om de structuurvisie aan te passen.