

**Bestemmingsplan
Buitengebied Veegplan 2015**

Gemeente Losser



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

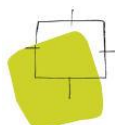
**Bestemmingsplan
Buitengebied Veegplan 2015**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

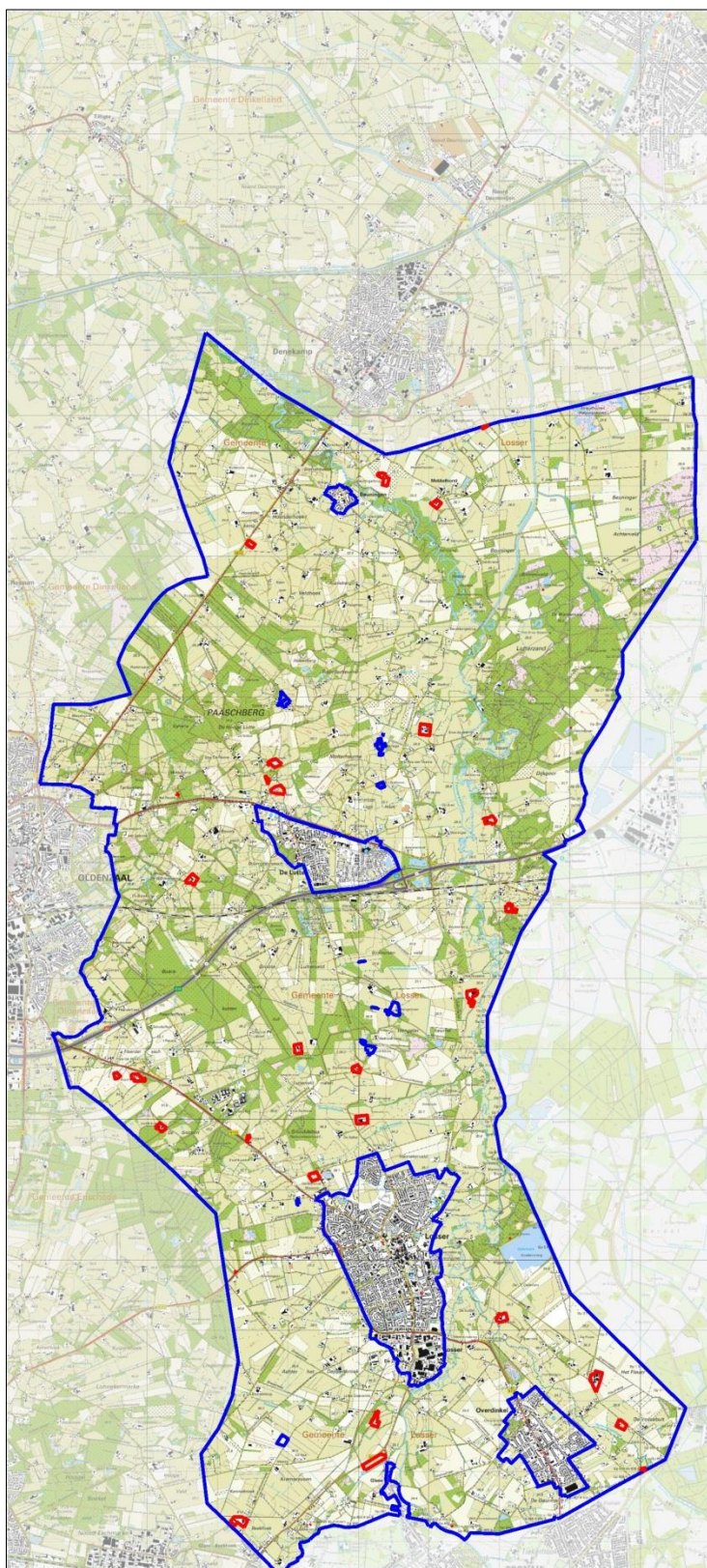
Toelichting
Regels en bijlagen
Verbeelding

10 november 2015
Projectnummer 136.00.01.24.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Toelichting	9
1.1	Aanleiding tot herziening bestemmingsplan	9
1.2	Toelichting	9
1.3	Herzelingen perceelsniveau	11
1.4	Overige herzelingen	13
2	Milieuaspecten	15
3	Uitvoerbaarheid	17
3.1	Economische uitvoerbaarheid	17
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Toelichting



1.1

Aanleiding tot herziening bestemmingsplan

Op 19 maart 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Losser vastgesteld. Op 10 juni 2014 is de eerste partiële herziening vastgesteld. Inmiddels zijn er weer een aantal aanpassingen van het moederplan nodig. Daarvoor is deze tweede partiële herziening (hierna te noemen Veegplan 2015) opgesteld.

Alle aanpassingen die in dit Veegplan 2015 worden gedaan, zijn van geringe omvang en sorteren geen (significant) effecten ten opzichte van het op 19 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied en ten opzichte van het Veegplan 2013. Het betreft zeer geringe correcties en aanpassingen die de juridische regeling in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie. Voor nadere informatie en onderzoeken over de gegeven bestemmingen, wordt daarom verwezen naar de toelichting met de daarbij behorende bijlagen, behorende bij het op 19 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

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

In paragraaf 1.3 en 1.4 zijn alle aanpassingen opgenomen die betrekking hebben op het Veegplan 2015.

1.2

Toelichting

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan Buitengebied van kracht blijft, maar dat hierop middels de verbeelding en regels van dit Veegplan 2015 een aanvulling wordt gedaan. De aanvulling bestaat uit een verbeelding en een set regels.

Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 2013. In de regels is door middel van doorhalingen aangegeven welke regelingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 2013 door dit nieuwe Veegplan 2015 zijn komen te vervallen. De aanvullingen ten opzichte van het Veegplan 2013 zijn vetgedrukt en rood weergegeven.

Deze regels vervangen integraal de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 2013 en moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied (het moederplan), de verbeelding van het Veegplan 2013 en de verbeelding van dit Veegplan 2015.

De bovengenoemde relatie met het bestemmingsplan Buitengebied (moederplan) en het Veegplan 2013) is juridisch geborgd in de regels (in artikel 50 (Overige regels) lid 4 (Relatiebepaling)).

Verbeelding

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

De begrenzing van het plangebied is ter plaatse van het dorp Overdinkel iets aangepast om deze goed aan te laten sluiten op de begrenzing van het bestemmingsplan Overdinkel 2014.

Sinds de inwerkingtreding van het Veegplan 2013 zijn er een aantal nieuwe partiële herzieningen en wijzigingsplannen in procedure gebracht en vastgesteld. Deze zijn buiten het plangebied van het Veegplan 2015 gelaten, om te voorkomen dat deze worden overruled door het Veegplan 2015.

Dit betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Wijziging Beuningerstraat 12, De Lutte (vastgesteld door B&W op 1-7-2014);
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Tuincentrum Wolters 2013 (vastgesteld 1-7-2014);
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hoofdstraat 310-312 te Overdinkel (vastgesteld 9-9-2014);
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hoge Kaviksweg 5 (vastgesteld 9-9-2014);
- Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte (vastgesteld 21-10-2014);
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte (vastgesteld 21-10-2014);
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening vestiging agrarisch bedrijf Kremersveenweg (vastgesteld 21-4-2015);
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Snippertweg 1-3 Losser (vastgesteld 8-9-2015);
- Bestemmingsplan Buitengebied 2013, partiële herziening Luttikhuisweg 1-3 te De Lutte) (vastgesteld 13-10-2015).

1.3

Herzienenen perceelsniveau

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

Bentheimerdijk 2 in Beuningen

De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. De bestemming is gewijzigd van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen - Voormalig boerderij'.

Bentheimerstraat 84 in De Lutte

Op dit terrein is alsnog de functieaanduiding 'kampeerterrein' opgenomen voor het bestaande kleinschalige kampeerterrein. Ook is in het verleden vrijstelling verleend voor appartementen. Deze zijn aangeduid als 'verblijfsrecreatie'.

Beuningerstraat 24-26 in De Lutte

Op de verbeelding was voor dit agrarisch bedrijf de bestemmingsaanduiding 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' abusievelijk niet opgenomen. Dit is alsnog toegevoegd.

Enschedesestraat in Losser

De schuur die in gebruik is bij een hoveniersbedrijf, is op de verbeelding alsnog voorzien van een bouwvlak en is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - materiaalopslag'.

Hanhofweg 10 in De Lutte

Het bestaande kleinschalige kampeerterrein was niet goed op de verbeelding opgenomen. Dit is hersteld.

Hanhofweg 11 in De Lutte

Een bestaand bedrijfsgebouw is alsnog in het bestemmingsvlak opgenomen.

Hassinkhofweg 1 in Beuningen

Het bestemmingsvlak op de verbeelding wordt aangepast om een uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken.

Invalsweg 41 in Overdinkel

Het bestemmingsvlak is zodanig aangepast dat de bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak vallen.

Judithhoeveweg 5 in Losser

Dit voormalige agrarische bedrijf was bestemd als 'Wonen', maar dit had 'Wonen - Voormalig boerderij' moeten zijn. Dit is aangepast op de verbeelding. Ook is inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een zorgboerderij met theeschenkerij, educatie, verga-

derlocatie, ambachtelijke meubelmakerij, kleinschalige landgoedwinkel met verkoop van eigen producten en een kinderboerderij. Op de verbeelding zijn deze activiteiten aangeduid met 'zorgboerderij' en 'kinderboerderij'.

Luijerinksweg 8 in Overdinkel

Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast omdat dit niet correct was weergegeven.

Mekkelhorsterstraat 26 in Beuningen

Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast omdat dit niet correct was weergegeven.

Middelkampweg in De Lutte

De aanduiding 'parkeerplaats' is aangepast, omdat deze niet voor de juiste omvang op de verbeelding was weergegeven.

Oldenzaalsestraat 130 in Losser

In het verleden is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor een nieuwe woning op dit perceel. Deze woning ligt deels buiten het bestemmingsvlak/bouwvlak. De verbeelding is op dit punt aangepast.

Ruhenbergerweg 8 in Overdinkel

De agrarische bedrijfsvoering op dit perceel is beëindigd. In het verleden is via een artikel 19 WRO procedure medewerking verleend aan een rood-voor-rood plan. De oude opstallen zijn grotendeels gesloopt en er is een extra woning gebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied was ten onrechte nog de agrarische bedrijfsbestemming opgenomen. In het Veegplan 2015 is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'.

Ruhenbergerweg 21 in Overdinkel

Het bouwvlak is iets aangepast, conform de bestaande situatie. Het helofytenveld is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'.

Tiekenveenweg 4 in Overdinkel

Het antieke tramstel in het bos met de bestemming 'Natuur - Natuur en bos', dat in het moederplan onder het overgangsrecht was gebracht, wordt alsnog bestemd. Het tramstel, met een oppervlakte van 22 m² mag worden gebruikt voor dagrecreatieve activiteiten. De opstal wordt voorzien van een bouwvlak en een aanduiding 'dagrecreatie'. In de bouwregels is aangegeven dat de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.

Veldmatenweg 5 in Losser

Het bestemmingsvlak op de verbeelding wordt aangepast om een uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken.

1.4

Overige herzieningen

Naast de in paragraaf 1.3 vermelde aanpassingen van het bestemmingsplan worden de volgende herzieningen aangebracht. Deze zijn ingegeven vanuit een oogpunt van verbetering, dan wel uit een oogpunt van actualisering.

Paasbergweg

Op de verbeelding is de Paasbergweg abusievelijk vermeld als Postweg. Dit is aangepast.

Aanduidingen 'opslag' en 'bebouwing uitgesloten'

De aanduidingen 'opslag' en 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' binnen de agrarische bestemming zijn niet consequent toegepast. Hiervoor is nu een eenduidige regeling gemaakt. Opslagen in het kader van de agrarische bedrijfsvoering krijgen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' voor zover ze binnen het agrarisch bouwvlak/bouwperceel liggen. Het betreft de percelen:

- Kremersveenweg 30 in Glane;
- Beuningerstraat 24-26 in Beuningen;
- Duivelshofbosweg 2 in De Lutte;
- Lossersedijk 10 in De Lutte;
- Lutterkerkpad 11 in De Lutte;
- Veendijk 7 in De Lutte;
- Zandhuizerweg 15 in De Lutte;
- Glanerbrugdijk 7 in Losser;
- Lutterstraat 138 in Losser;
- Smuddeweg 5 in Losser;
- Luijerinksweg 8 in Overdinkel.

Opslagen buiten het agrarisch bouwvlak, die bestemd zijn voor bijvoorbeeld kuilvoer, behouden de aanduiding 'opslag'.

Artikel 14. Horeca

In lid 14.1 is de zinsnede 'geen afhaalrestaurants' geschrapt.

Enmalige uitbreiding bedrijfsgebouwen

De tekst van de aanhef in de leden 7.3.a, 9.3.a, 10.3.a, 11.3.a, 12.3.a, 14.3.a, 15.3.a, 16.3.a, 19.3.a, 21.3.a wordt verduidelijkt. De nieuwe tekst luidt: '..., en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak met maximaal 10% wordt vergroot ten opzichte van de oppervlakte van de bebouwing op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied op 19 maart 2013, mits ... '.

Kleinschalige kampeerterreinen

In de bestemming 'Wonen' (artikel 31) en 'Wonen - voormalig boerderij' (artikel 33) wordt, conform de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (artikel 5) via een afwijkingsmogelijkheid een kleinschalig kampeerterrein mogelijk gemaakt met maximaal 25 kampeerplaatsen en één trekkershut. In alle drie bovengenoemde bestemmingen kan via een afwijkingsmogelijkheid een theeschenkerij bij het kleinschalig kampeerterrein worden toegestaan, mits hiervoor de bestaande gebouwen worden gebruikt.

Bed and breakfast

In de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (artikel 5) onder lid 5.5 wordt het bij afwijking mogelijk gemaakt om een bed and breakfast te realiseren in een bijgebouw bij de agrarische bedrijfswoning.

Slopen van een karakteristiek pand

Aan de voorwaarden als genoemd in sub c van de artikelen 3.7, 4.7, 5.7, 7.6, 9.4, 10.4, 16.4, 25.5, 31,6 en 33.6 wordt een voorwaarde toegevoegd. Deze houdt in dat een sloopvergunning ook kan worden verleend indien er sprake is van verbouw of nieuwbouw, waarbij de karakteristiek behouden blijft en/of de karakteristieke hoofdvorm wordt teruggebouwd.

De voorwaarden die genoemd zijn in sub c worden tevens genummerd (1 tot en met 3).

Bijgebouwen en overkappingen

In de bepaling over de maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw is de zinsnede 'aan- en uitbouwen' geschrapt (artikel 19.2.1 sub f, 31.2.2 sub f, 31.3 sub f en g, 33.2.2 sub b, 33.3 sub d en e). De aan- en uitbouwen zijn namelijk al begrepen in de inhoud van het hoofdgebouw.

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

2

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. De zaken die door middel van dit plan gerepareerd worden, zijn over het algemeen van beperkte omvang en van ondergeschikte aard. Een verwijzing naar de milieuaspecten in de toelichting van dit vastgestelde plan volstaat dan ook.

Uitvoerbaarheid

3

3.1

Economische uitvoerbaarheid

De aanpassingen die in het Veegplan 2015 worden gedaan op het bestemmingsplan Buitengebied hebben alle betrekking op het vastleggen van feitelijk bestaande situaties of ontwikkelingsmogelijkheden die reeds middels eerdere planologische herzieningen waren vastgelegd.

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

3.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juni tot en met 4 augustus 2015 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben betrekking op het perceel Lutterzandweg 12 in De Lutte. Naar aanleiding hiervan blijft het bouwvlak gelden, zoals dat is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Tevens is ambtshalve geconstateerd dat het plan op drie onderdelen aanpassing behoeft:

1. Het bestemmingsvlak Oldenzaalsestraat 151 in De Lutte wordt aangepast overeenkomstig de nieuwe kadastrale grenzen waardoor de rood-voor-rood-regeling kan worden uitgevoerd.
2. De bestemming 'Natuur - Natuur en bos' op een perceel aan de Glanerbrugstraat wordt gedeeltelijk gewijzigd in 'Agrarisch -1'.
3. Het perceel Hoge Lutterweg wijzigt van 4 naar 3 woningen.

Deze aanpassingen worden verwerkt in het bestemmingsplan.