

Bestemmingsplan Buitengebied

Gemeente Losser



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitengebied

VOORONTWERP

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

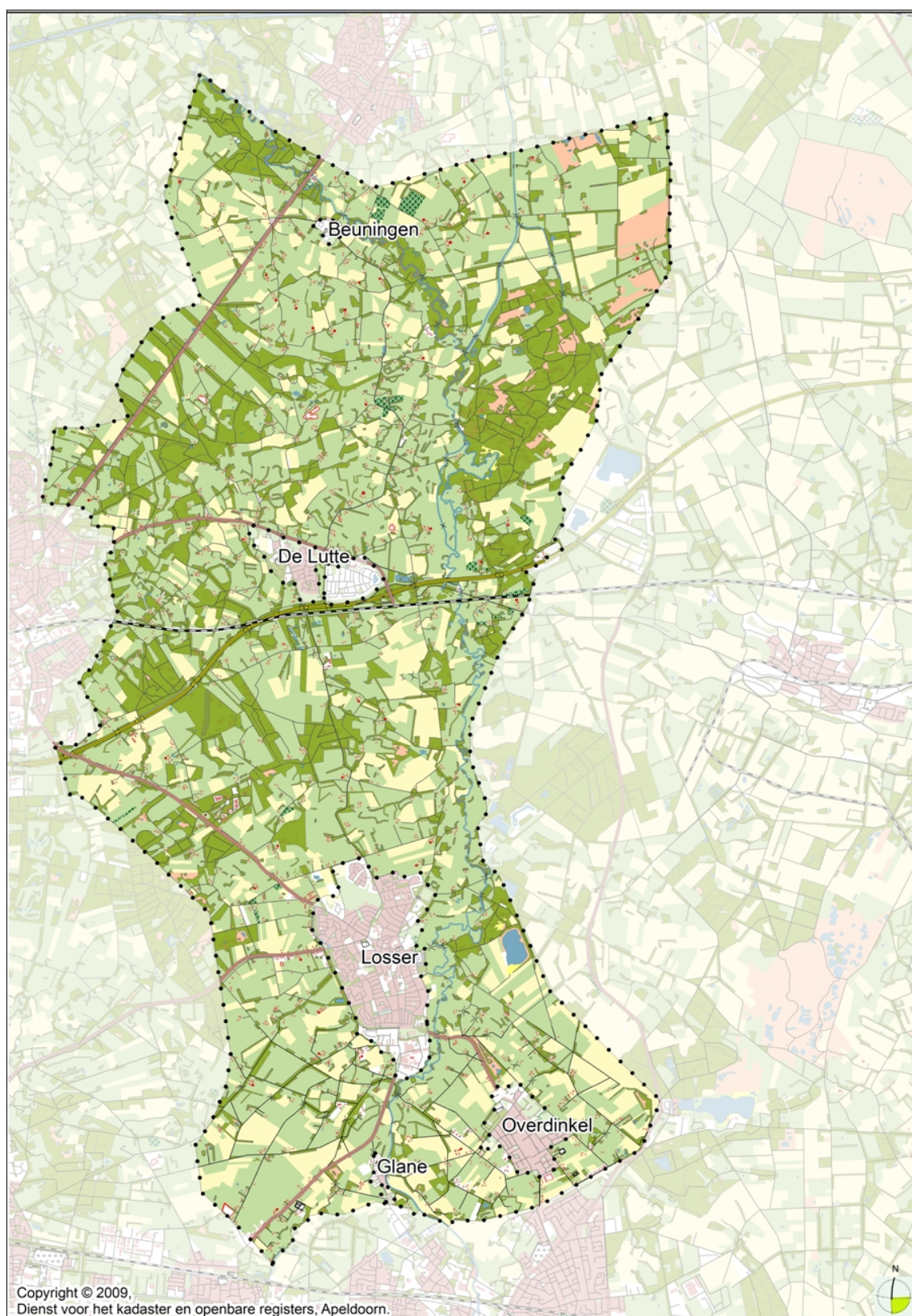
4 maart 2011

Projectnummer 136.00.01.20.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
A	Fysische situatie plangebied	
2	Bodem en water	13
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Beleid	18
3	Cultuurhistorie, landschap en archeologie	23
3.1	Huidige situatie	23
3.2	Beleid	32
4	Natuur en ecologie	39
4.1	Huidige situatie	39
4.2	Beleid	44
B	Functionele situatie plangebied	
5	Landbouw	49
5.1	Huidige situatie	49
5.2	Beleid	51
6	Recreatie	59
6.1	Huidige situatie	59
6.2	Beleid	59
7	Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid	65
7.1	Huidige situatie	65
7.2	Beleid	66
8	Overige functies	69
8.1	Delfstoffen	69
8.2	Nutsleidingen en telecommunicatie	69
8.3	wegen	71
8.4	Rioolwaterzuiveringsinstallatie	72
8.5	Windturbines	72
9	Milieuhygiëne	73
9.1	Algemeen	73
9.2	Landbouw	73
9.3	Geluid	75
9.4	Externe veiligheid	77
9.4.1	Inrichtingen	78

9.4.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	81
9.4.3	Buisleidingen	84
9.5	Bodemverontreiniging	85
9.6	Luchtkwaliteit	86
9.7	PlanMER	87

C Vormgeving van het bestemmingsplan

10	Vertaling bijzondere thema's	91
10.1	Inleiding	91
10.2	Archeologie en cultuurhistorie	91
10.3	Ecologie	94
10.4	Water	96
11	Planbeschrijving	97
11.1	Algemeen	97
11.2	Gebiedsgericht beleid en bestemmingen	98
11.2.1	Algemeen	98
11.2.2	Agrarische gronden	98
11.2.3	Zonering reconstructie	100
11.3	Functiegericht bestemmingen	101
11.3.1	Agrarische bedrijven	101
11.3.2	Niet-agrarische bedrijven	104
11.3.3	Horeca	105
11.3.4	Maatschappelijk	105
11.3.5	Recreatie	106
11.3.6	Sport	107
11.3.7	Infrastructuur	107
11.4	Wonen	108
11.4.1	Overige functies	110
12	Handhaving	113
13	Economische uitvoerbaarheid	115
14	Inspraak en overleg	117

Bijlagen

Inleiding



In 2007 is de gemeente Losser gestart met de werkzaamheden die uiteindelijk hebben geresulteerd in het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied. Aan deze herziening ligt een aantal redenen ten grondslag. In de eerste plaats is er de herzieningsplicht in verband met het overschrijden van de wettelijke looptijd. In de tweede plaats noemt het college de noodzaak tot vernieuwen.

AANLEIDING

De laatste jaren is een groot aantal beleidsdocumenten opgesteld of hernieuwd. Zowel het Rijk als de provincie zijn sinds 1992 (vaststellingsjaar van het vigerende plan) met nieuw beleid gekomen, met in sommige gevallen verstrekkende gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het geldende bestemmingsplan is hierop logischerwijs niet aangepast. Daarnaast hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan die vragen om een aanpassing van het ruimtelijke beleid. Ten slotte worden nog diverse ontwikkelingen verwacht waarop moet worden geanticipeerd. Deze situatie maakt het er voor de plan-toetsers niet eenvoudiger op om met het verouderde plan adequaat ruimtelijk beleid te voeren. Bovendien vraagt het vaak onnodig veel tijd om procedures te doorlopen om te kunnen voldoen aan wensen van burgers.

Het bestemmingsplan Buitengebied vormt het kader voor de ruimtelijke ordening voor het landelijk gebied van de gemeente. Het plan heeft tot doel om het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te reguleren, met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het landelijk gebied. Het bestemmingsplan vormt een stuk gemeentelijke regelgeving; het bindt zowel de burger als de overheid.

ACHTERGROND

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan te bestaan uit regels en een verbeelding. Tevens gaat het plan vergezeld van een toelichting, waarin is beschreven welk ruimtelijk beleid in het buitengebied wordt nagestreefd. De recent vastgestelde Kadernota Buitengebied Losser heeft als belangrijke basis gediend voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Deze beleidskeuzen uit deze kadernota zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en voorzien van een planologische regeling.

De beschrijving van de huidige situatie en de beleidsontwikkeling (wet- en regelgeving) staan centraal in deel A en deel B van de toelichting.

LEESWIJZER

In het eerste deel van de toelichting (de hoofdstukken 2 tot en met 9) wordt beschreven hoe het plangebied is ontstaan, hoe het zich vandaag de dag manifesteert en welk ruimtelijk beleid van andere overheden van toepassing is. Gekozen is voor een thematische invalshoek. Per thema is achtereenvolgens de bestaande situatie en het beleid weergegeven. Deze werkwijze komt de overzichtelijkheid ten goede en voorkomt onnodig zoeken. Bij de thematische beschrijving is veelal gebruikgemaakt van bestaande bronnen. Bij de

beleidsbeschrijvingen is vanzelfsprekend uitgegaan van het meest recente beleid van de verschillende overheden. In het geval van het provinciale beleid betekent dit dat wordt uitgegaan van het op door Provinciale Staten vastgestelde Provinciale Omgevingsvisie.

In deel C van de toelichting staat het bestemmingsplanbeleid centraal, uiteraard grotendeels voortvloeiend uit het gestelde in deel A en B. Deel C bevat een beschrijving van de wijze waarop de gemeente Losser het bestemmingsplanbeleid concreet in regels heeft vertaald.

A F y s i s c h e s i t u a t i e p l a n - g e b i e d

B o d e m e n w a t e r



De bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie zijn in belangrijke mate bepalend voor het karakter van een gebied. Deze abiotische kenmerken hebben allereerst invloed op de natuurlijke vegetatie die ergens voorkomt. Verder heeft de mens als gevolg van de abiotische kenmerken een gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor is een bepaald landschap ontstaan. Bodem en waterhuishouding bepalen ook de geschiktheid van een gebied voor verschillende vormen van landbouw.

De abiotische kenmerken van een gebied zijn inmiddels ook in belangrijke mate beïnvloed door de mens. Via bemesting beïnvloedt de mens bijvoorbeeld de vruchtbaarheid van de bodem en dit heeft weer invloed op de kwaliteit van het grondwater. De kwantiteit van het grondwater wordt bijvoorbeeld mede beïnvloed door grondwaterwinning en ontwatering.

Hierdoor zijn niet alleen wijzigingen opgetreden in de bodem en waterhuishouding van het gebied, maar is ook invloed uitgeoefend op de natuurlijke vegetatie. In dit hoofdstuk wordt de huidige bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beschreven.

2 . 1

H u i d i g e s i t u a t i e

B o d e m

Geologische ontstaansgeschiedenis en geomorfologie

Het landschap zoals dat in het plangebied wordt aangetroffen, is millennia geleden ontstaan. De ijstijden en de tussenliggende (warmte)perioden hebben gezorgd voor de staat van het huidige landschap. De kenmerkende hoofdelementen van het landschap zijn de stuwwal Oldenzaal en de Dinkel inclusief haar beekdal. Zij spelen tot op heden een belangrijke rol bij de beleving en het gebruik van het landschap.

In de voorlaatste ijstijd, het Saalien (130.000 jaar geleden), is het stuwwallen-complex Oldenzaal ontstaan. Deze stuwwallen zijn aanwezig in het noordwestelijk deel van het plangebied. Door het zijdelings opstuwen van de bevroren ondergrond door het landijs, zijn ruggen ontstaan die de naam 'stuwwal' hebben gekregen. De hoogste toppen in het plangebied zijn de Tankenberg (85 m +N.A.P.), de Paaschberg (80 m +N.A.P.) en de Hakenberg (60 m +N.A.P.). Het verschil tussen deze toppen en de lager gelegen vlakten bedraagt tussen de 60 m en 30 m.

STUWWAL OLDENZAAL

Het stuwwallencomplex van Oldenzaal bestaat voornamelijk uit zand, klei en keileem. Kenmerken van het complex zijn de hoge en lagere heuvels, versneden door een aantal dalen (gevormd door smeltwater).

DE DINKEL De rivier de Dinkel bepaalt voor een groot deel het landschap van het plangebied. Zij doorkruist het gebied van zuid naar noord. De Dinkel en haar dal zijn ook ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Door afzettingen van klei, leem en zand in warme en koude tijden na deze ijstijd, is de Dinkel geworden wat zij nu is, een natuurlijke, sterk meanderende rivier met oude beeklopen, afgesneden meanders, rivierduinen, oeverwallen, richel- en geulsystemen, overstromingszones en zandverstuivingen.

OVERIG Het overige gedeelte van het plangebied heeft niet één kenmerkend hoofdelement, maar bestaat uit vele kleine (landschappelijk) kenmerkende elementen. Door afzettingen, verstuivingen en sedimentatie zijn allerlei zichtbare en onzichtbare elementen in het landschap ontstaan. Een voorbeeld hiervan is het afwisselende hoogteverschil (ontstaan in de laatste ijstijd door dekzandverstuivingen) en de daaraan gekoppelde verschillende bodemtypen met elk hun eigen grondgebruik.

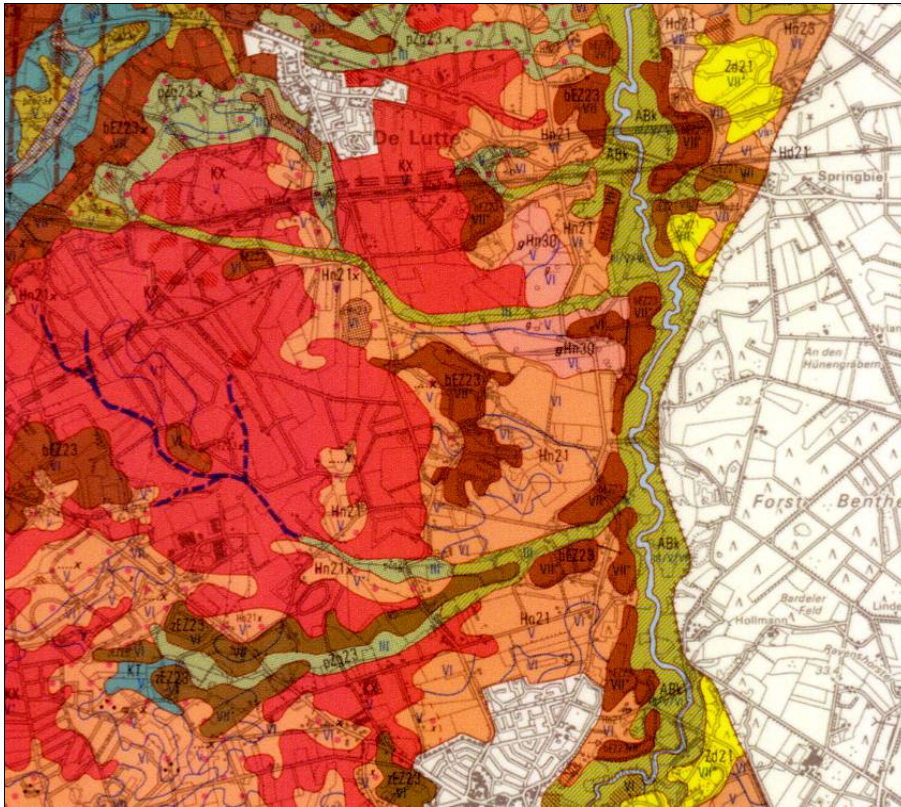
Bodemtypen

De ontstaansgeschiedenis van en de verschillende elementen in het landschap hangen nauw samen met de bodemtypen.

In het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zandgrond. Binnen deze grondsoort wordt een aantal typen onderscheiden, ook in het plangebied.

Rond de beken en deels op de stuwwal is het bodemtype beekerdgrond aanwezig. Op sommige plaatsen zijn deze gronden opgehoogd, waardoor een es/kamp is ontstaan (hooggelegen akker). Deze gronden worden getypeerd als een enkerdgrond.

In het overige gedeelte van het plangebied bestaat de bodem uit een afwisseling van verscheidene typen, namelijk podzolgronden (op de aanwezige dekzandgronden in het noordoosten, zuidoosten en (zuid)westen van het plangebied) en duinvaaggronden (in de stuifzandcomplexen). Daarnaast bestaat de bodem van het gebied ten westen van de kern Losser en ten zuidoosten van de kern De Lutte uit oude kleigronden, de zogenoemde keileemgronden.



Fragment bodemkaart

Waterhuishouding

De waterhuishouding in het plangebied wordt in grote mate bepaald door de hoogteligging en reliëf.

Eenzijds is in het plangebied de hoge stuwwal aanwezig en anderzijds het lage beekdal van de Dinkel (inclusief zijrivieren). Echter, het plangebied ligt niet lager dan +20 m N.A.P.

Het plangebied bestaat uit een diversiteit aan waterlopen. De belangrijkste waterloop in het plangebied is de rivier de Dinkel. De Dinkel ontspringt in Duitsland, stroomt door Oost Twente en mondt uit in de Duitse Vecht. De rivier de Dinkel met haar zijbeken herbergt als laagland-riviersysteem nog belangrijke natuurwaarden. Ook het meanderende karakter maakt de rivier karakteristiek.

Naast de Dinkel zijn in het plangebied tal van kleine beken aanwezig. Het grootste deel van de beken mondt uit in de Dinkel (onder andere Bethlehemsebeek, Ruhenbergerbeek en Snoeyinksbeek).

De meeste waterlopen in het plangebied hebben als functie het afvoeren van water uit het landelijk gebied. Ook waterberging is een functie van de beken. Voor de Dinkel komt daar als functie 'water voor recreatie' bij. Deze rivier wordt namelijk ook gebruikt voor (kleinschalige) recreatiedoeleinden.

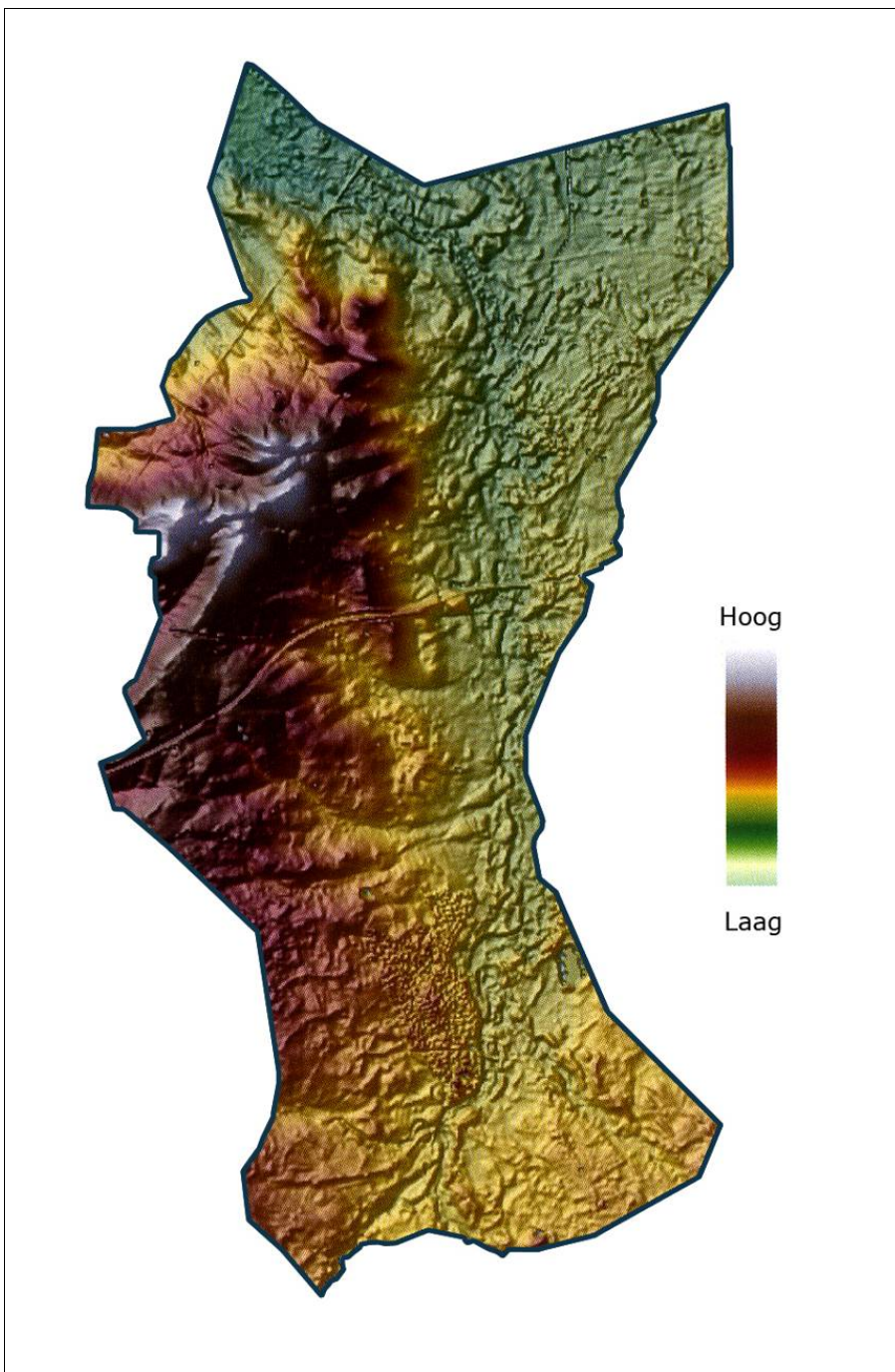
Ten slotte liggen in het stroomgebied een aantal waterparels: het dal van de Dinkel, zijbeken van de Boven-Dinkel (Hakenbergerbeek, Bloemenbeek, Luttermolenbeek, Snoeyinksbeek en Bethlehemsbeek), Elsbeek en Ruhenbergerbeek. Vanuit het waterschap worden deze gebieden als meest waardevolle watersystemen gezien. Ingezet wordt op behoud en verbetering van deze kwaliteitswateren.

WATERSYSTEMEN

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft het beheer over het plangebied. Het waterschap stelt voor gebieden beheerplannen op, waarin de doelen met betrekking tot het beheer van de watersystemen worden beschreven.

In de gemeente Losser ligt, op de stuwwal, de waterscheiding tussen het watersysteem van de Dinkel en de Regge. Veel van de beken die in westelijke richting afstromen, behoren tot het Reggesysteem.

Het plangebied omvat voor het grootste deel het watersysteem van de Dinkel. Het Dinkelsysteem bestaat uit de Boven-Dinkel en de Beneden-Dinkel. De Boven-Dinkel heeft, door grote afvoertoppen en overstromingen, een dynamisch karakter. Het verdeelwerk bij Beuningen verdeelt, bij pieken in het waterpeil, de afvoer van de Boven-Dinkel over de Beneden-Dinkel en het Omleidingskanaal. Door vermindering van de afvoer in de Beneden-Dinkel is dit gedeelte van de Dinkel minder dynamisch geworden.



Hoogtekaart

Naast waterlopen beschikt het plangebied ook over andere, watergerelateerde functies.

OVERIG

Waterwingebied

In het buitengebied van Losser ligt een waterwingebied met bijbehorend grondwaterbeschermingsgebied. Wat betreft de waterwingebieden zijn in de Provinciale Omgevingsverordening regels opgenomen omtrent activiteiten in deze gebieden. Het bestemmingsplan heeft (naast het opnemen van een deugdelijke planologische regeling) op dit punt verder geen taken. Uit de Omge-

vingsverordening zal blijken of en in welke vorm ontwikkelingen mogelijk zijn in het waterwingebied.

Grondwaterbeschermingsgebied

In een grondwaterbeschermingsgebied zijn nieuwe ontwikkelingen niet geheel uitgesloten, maar wel aan regels gebonden. In deze gebieden worden in elk geval strijdige functies gereguleerd of geweigerd en worden harmoniërende functies bevorderd. De Omgevingsverordening geeft regels ten aanzien hiervan.

Nieuwe ruimtelijke functies die een risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater zijn slechts toegestaan wanneer hiermee, ten opzichte van de bestaande functie, een verbetering van de beschermingssituatie wordt bereikt.

Bronnen

In de gemeente Losser bevindt zich een groot aantal bronnen. In de brongebieden is het beleid gericht op het behouden en herstellen van de bronnen. Een voorbeeld daarvan is het project 'Terug naar de bron' dat door het Waterschap Regge en Dinkel wordt uitgevoerd.

Het is zaak dat bij ontwikkelingen in het landelijke gebied rekening wordt gehouden met de bestaande bronnen. Wellicht kunnen win-winsituaties worden bereikt waarbij nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het herstel van (de beleefbaarheid van) de bronnen.

Overig

Langs de Dinkel en de Ruhenbergerbeek zijn gebieden aangemerkt als overstromingsgebied (ten behoeve van waterbergingsgebied). Het betreffen gebieden die bij hoogwater onder water komen te staan. In deze gebieden gelden beperkingen wat betreft nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het voorliggende bestemmingsplan is hiertoe een planologische regeling opgenomen.

2.2

Beleid

Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen die een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen'.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (onder andere Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

Europese Kaderrichtlijn Water

Met het oog op het bereiken van een goede waterkwaliteit is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. De uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water vraagt inspanningen van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. In Nederland heeft de rijksoverheid de Europese Kaderrichtlijn Water in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten vertaald. Belangrijk uitvloeisel is het opstellen van 'stroomgebiedbeheerplannen', waarin staat omschreven op welke wijze de waterkwaliteit in het betreffende stroomgebied kan worden verbeterd. De gemeente Losser is gelegen in stroomgebied 'Rijn-Oost'. Volgens de planning zullen vanaf 2012 de omschreven maatregelen worden uitgevoerd. In 2015 moet de nagestreefde ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater zijn bereikt.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding vestigt de aandacht op de thema's veiligheid, verdroging, emissies en waterbodems. De hoofddoelstelling van de nota is: 'Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding werkt door in de provinciale waterhuishoudingsplannen en de waterbeheerplannen van de waterschappen.

Waterbeleid 21e eeuw

Het rapport 'Waterbeleid 21e eeuw' bevat een advies inzake de wenselijke aanpassingen in de waterhuishouding van Nederland. Met name de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling worden in dat rapport belicht. Een van de oplossingen die wordt aangedragen, is het blijven inzetten op een uitbreiding van de waterbergingscapaciteit.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is in 2003 opgesteld tussen het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In dit akkoord zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de uitvoering van wateraangelegenheden.

Het NBW heeft tot doel het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering.

Om deze problemen te bestrijden, zijn maatregelen nodig met als uitgangspunt eerst vasthouden, dan bergen en vervolgens afvoeren van water.

Provinciale Omgevingsvisie en Verordening

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is een aantal afzonderlijke omgevingsplannen, waaronder het Waterhuishoudingsplan, samengevoegd tot één document.

Ten aanzien van het provinciale waterbeleid is aan de Omgevingsvisie een aparte waterbijlage toegevoegd. Deze bijlage fungeert, wanneer de nieuwe Waterwet in werking is getreden, als Regionaal Waterplan. Nu wordt de bijlage nog, op basis van de Wet op de waterhuishouding, aangemerkt als 'plan voor de waterhuishouding'. De waterbijlage is wel geïntegreerd in de nieuwe visie.

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse thema's:

- veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast en gevolgen klimaatverandering op lange termijn;
- watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap;
- betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen.

Het eerste punt spreekt hierbij voor zich. Het tweede punt heeft betrekking op de ontwikkelingsperspectieven binnen het plangebied. In gebieden waar de groene en blauwe structuur voorop staat, is het beleid gericht op een goede waterconditie. Water is hier 'dienend' aan natuur. In het gebied met het accent 'veelzijdige' gebruikruimte is het beleid gericht op het afstemmen van het waterbeheer (inrichting watersysteem, peilbeheer en waterkwaliteit) op het aanwezige grondgebruik.

Ten slotte geeft het derde punt aan dat gebieden waar grondwaterwinning plaatsvindt een bescherming genieten.

Daarnaast heeft het Rijk in de Vierde Nota Waterhuishouding voorgeschreven dat provincies een gewenste grondwatersituatie dienen vast te stellen. Ook dit punt werkt door in het waterbeleid van de provincie, onder de naam Gewenst Grond- en OppervlaktewaterRegime (GGOR).

GGOR is een hulpmiddel om knelpunten in het waterbeheer (in relatie met de ruimtelijke ordening) inzichtelijk te maken en op te lossen. Het geeft, voor een bepaalde vorm van landgebruik, aan:

- de grondwaterstand, het grondwaterstandsverloop;
- de oppervlaktewaterpeilen;
- de grondwaterkwaliteit (waaronder ook kwel en infiltratie);
- de karakteristieken van oppervlaktewaterkwantiteit (stromingsdynamiek, et cetera);
- de oppervlaktewaterkwaliteit;
- de vorm en inrichting van het oppervlaktewater.

Bij functies zoals natuur, landbouw en wonen in het landelijk gebied, spelen voornamelijk de eerste drie punten een rol. Voor het oppervlaktewater en haar functies, zijn de laatste drie punten van belang.

Het waterschap, in dit geval het Waterschap Regge en Dinkel, stelt een sectorale GGOR op. Deze sectorale GGOR heeft tot doel het inzichtelijk maken van

de aanwezige knelpunten in het waterbeheer. Ook de wensen vanuit het watersysteem, gebaseerd op watersysteemanalyses, zijn hierbij medebepalend.

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan is opgesteld door het Waterschap Regge en Dinkel en geldt voor de periode 2010-2015.

De belangrijkste doelstelling van het plan is het creëren van natuurlijke watersystemen, waarbij water de ruimte krijgt. Dit laatste wordt gerealiseerd door de aanleg van retentiegebieden. In deze gebieden wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik (het combineren van water met andere functies, zoals natuur, landbouw, wonen en recreatie).

In het plangebied liggen verscheidene watersystemen. Het Waterschap Regge en Dinkel heeft aan enkele van deze systemen, voornamelijk de beeksystemen, een streefbeeld toegekend. Dit ter bescherming van de uitzonderlijke waarden.

De zijbeken van de Boven-Dinkel (Bloemenbeek, Luttermolenbeek, Snoeyinkbeek en Bethlehemsbeek), Glanerbeek en de Elsbeek maken deel uit van het Netwerk Ecologisch Waardevolle Wateren (kleine wateren). Deze laatste twee zijn ook aangemerkt als ecologische verbindingszone.

Tot slot staat in het nieuwe Waterbeheerplan beken een overzicht van de maatregelen geldend voor verschillende beken waaronder de Dinkel, Puntbeek en Ruhenbergerbeek. Deze maatregelen worden in de periode tot 2015 en na 2015 uitgevoerd.

Cultuurhistorie, landschap en archeologie

3

3.1

Huidige situatie

Het plangebied heeft op hoofdlijnen in de ijsstijden haar landschappelijke vorm gekregen. Het zijn echter de mensen die het landschap hebben bewerkt tot wat het nu is: een hoofdzakelijk agrarisch cultuurlandschap dat een schat aan cultuurhistorie en archeologie herbergt.

ALGEMEEN

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt zijn basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en de vruchtbaarheidstoestand van de bodem, heeft de mens het plangebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken.

Cultuurhistorie en landschap

Het landschap in Losser kan worden gekarakteriseerd als een in hoofdzaak kleinschalig, zeer gevarieerd, reliëfrijk landschap. Op de hogere delen komen de bouwlanden voor, veelal in de vorm van glooiende essen met steilranden als begrenzing. Vooral in het gebied tussen De Lutte en Beuningen is een aantal escomplexen gelegen. De lagergelegen agrarische gronden zijn over het algemeen in gebruik als grasland. De oude in de beekdalen gelegen graslanden hebben vaak een vochtig karakter. In het verleden zijn houtwallen en singels aangebracht om als vee- en wildkering te dienen. Deze vormen nog steeds een belangrijk element in het landschap van Losser. Met name in het gebied ten noorden van de A1 komen veel gave houtwallen voor.

De relatief grote hoogteverschillen in het gebied hebben een uitgebreid stelsel van meanderende beekjes en beken doen ontstaan, waarbij de Dinkel als hoofdstroom kan worden beschouwd. Naast dit bekenstelsel is in het plangebied ook een veelheid aan bronnen aanwezig.

In het plangebied bevinden zich tevens jonge ontginningen, waarbij een nader onderscheid kan worden gemaakt tussen de (voormalige) vochtige gebieden en de heideontginningen. De (voormalige) vochtige gebieden hebben een meer

gesloten karakter door het voorkomen van andere houtopstanden en minder rationele verkavelingspatronen. De heideontginningen zijn veelal open landschappen met een grootschalige verkaveling en weinig of geen reliëf.

Wat betreft de boscomplexen is in het plangebied sprake van een groot aantal qua omvang en samenstelling variërende bosgebieden. Nabij boerderijen komen vaak kleinere boscomplexen voor. De grotere bossen nabij Oldenzaal (veelal onderdeel van landgoederen) hebben een min of meer parkachtig karakter. Daarnaast komen jonge productiebossen voor. Verspreid over het gebied zijn een aantal heidevelden gelegen, deels met een vochtminnende vegetatie, deels met een op droge omstandigheden wijzende vegetatie. De heideveldjes zijn vaak restanten van zeer uitgestrekte heidevelden die gedurende de vorige eeuw werden ontgonnen.

Van geomorfologische oorsprong zijn de zandverstuivingen van het Lutterzand en de Zandbergen. Deze zijn echter grotendeels met grove dennenbossen begroeid.

Een kenmerk van het plangebied is de veelheid aan landgoederen. Deze landgoederen hebben, naast een cultuurhistorische en landschappelijke waarde, ook een hoge natuurwaarde (onder meer de grote verscheidenheid aan flora en fauna). De meeste van deze landgoederen liggen ten noorden van de kern Losser, op de Oldenzaalse stuwwal. Voorbeelden van deze landgoederen zijn Duivelshof, Egheria, Hakenberg, Meuleman en (een gedeelte van) Singraven. Deels vallen de landgoederen onder de Natuurschoonwet.

Ook de aanwezige landkruizen en Mariakapellen vormen een herkenbaar (cultuurhistorisch) element in het landschap. Deze objecten zijn in de twintigste eeuw door particulieren geplaatst en verzezen voornamelijk uit dankbaarheid voor de terugkeer van de zoon of zonen des huizes uit de Tweede Wereldoorlog.

Op grond van vorenstaande beschrijvingen wordt het landschap van Losser als volgt ingedeeld.

Oude hoevenlandschap

Het grootste deel van het plangebied omvat het landschapstype oude hoevenlandschap. Dit landschapstype is gevormd langs de beken en aan de randen van de stuwwal.

Een karakteristiek van het oude hoevenlandschap is de afwisseling van kleine percelen gras- en akkerland en bos (loof- en gemengde bossen). Houtwallen, singels en waterlopen dienden als een afscheiding van deze percelen, waardoor een coulisselandschap ontstond. Door de onregelmatigheid van de percelen en de natuurlijke afscheidingen, kenmerkt het landschap zich door een grote mate van kleinschaligheid.



Oude hoevenlandschap

Verspreide bebouwing en de aanwezigheid van relatief veel zandwegen zijn ook specifieke kenmerken van dit landschapstype. Boerderijen en nederzettingen werden gebouwd op de grens van hoge en lage gebieden. De vele hoogteverschillen in het plangebied hebben bijgedragen aan het ontstaan van deze verspreide bebouwing. Ook de aanwezige essen zorgen voor glooiingen in het landschap. Essen zijn daardoor veelal van cultuurhistorische en archeologische waarde. Door de wijze van bemesten zijn vele essen voorzien van een kenmerkende steilrand. Ook kenmerken de essen zich door de bolle ligging. In het gebied liggen voornamelijk eenmansessen; grote, cultuurhistorisch waardevolle essen zijn niet aanwezig.

Het gebied kent daarnaast een fijnmazige ontsluitingsstructuur. Paden (voorheen zandwegen, thans veelal verhard) zorgden en zorgen nog steeds voor een verbinding van de aanwezige boerderijen met de bijbehorende gronden en het overige deel van het plangebied.

In het noordelijk deel van het plangebied zijn enkele gebieden aangeduid als 'maten- en flierenlandschap'. Dit landschapstype is qua uitstraling in grote mate vergelijkbaar met het oude hoevenlandschap. Een specifiek kenmerk van dit landschapstype is de ligging langs beken en het natte karakter van de gebieden.

Daarnaast is aan de zuidelijke rand van (het esdorp) Losser nog een deel van het esdorpenlandschap te herkennen. Ook dit landschapstype is grotendeels vergelijkbaar met het oude hoevenlandschap.

In dit bestemmingsplan zijn deze landschappen, vanwege de vrijwel identieke kenmerken, als één genomen. Wel zijn de provinciale normen/ambities voor deze landschapstypen integraal opgenomen in de beschrijving van de gebiedskenmerken en in de regels (ter bescherming van de aanwezige landschappelijke/cultuurhistorische waarden).

Jong heide- en broekontginningslandschap

Op sommige plekken op de heide en in de lange tijd extensief gebruikte vochtige broekgronden langs de beken hebben vanaf de negentiende eeuw nieuwe ontginningen plaatsgevonden. Dit mede als gevolg van het opheffen van de gemeenschappelijke marken, de introductie van kunstmest en het verbeteren van de ontwatering.

Het landschap kent een meer rationele verkaveling met rechte lijnen. Soms zijn de kavelgrenzen geaccentueerd door houtwallen, maar vaak heeft prikkeldraad vanaf het begin af aan een rol van grensaanduiding vervuld. 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 agrarische bebouwing op het erf is in het algemeen talrijker in aantal en forser van omvang dan de bebouwing in het oude hoevenlandschap.

Het jong heide- en broekontginningslandschap bevindt zich op de vlakke gedeelten langs de stuwwal, tussen De Lutte en Losser, in het gebied Beuninger Achterveld en rond Overdinkel. De verkaveling bestaat in de gebieden rond Overdinkel, de Oelemars en de Kremersveenweg uit strookvormige verkaveling. Het overige deel van deze gebieden bestaat uit blokvormige verkaveling.

Het landschap heeft een open karakter door de afwezigheid van beplanting tussen de percelen. Hierdoor heeft dit deel van het plangebied een grootschaliger karakter dan het overige gedeelte van het plangebied.



Strookvormige verkaveling

Overig

De stuwwal van Oldenzaal en het beekdalsysteem nemen een bijzondere plaats in het landschap van Losser in. De stuwwal en de beekdalen kunnen niet worden aangemerkt als zelfstandige landschappen, maar komen voor in zowel het oude hoevenlandschap als het jong heide- en broekontginningslandschap.

De stuwwal bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied. Dit gebied kenmerkt zich door haar reliëf van hoger- en lageregelegen gebieden. Opvallend is het voorkomen van een aantal escomplexen, zoals de Elfterheurne met de Lutter esch en Bavels esch. In tegenstelling tot elders in het plangebied is de bebouwing rondom de essen gerangschikt. Daarnaast komen op de stuwwal vele landgoederen voor. De stuwwal heeft daardoor een groen en parkachtig karakter.

STUWWAL



Elfterheurne

BEEKDALEN

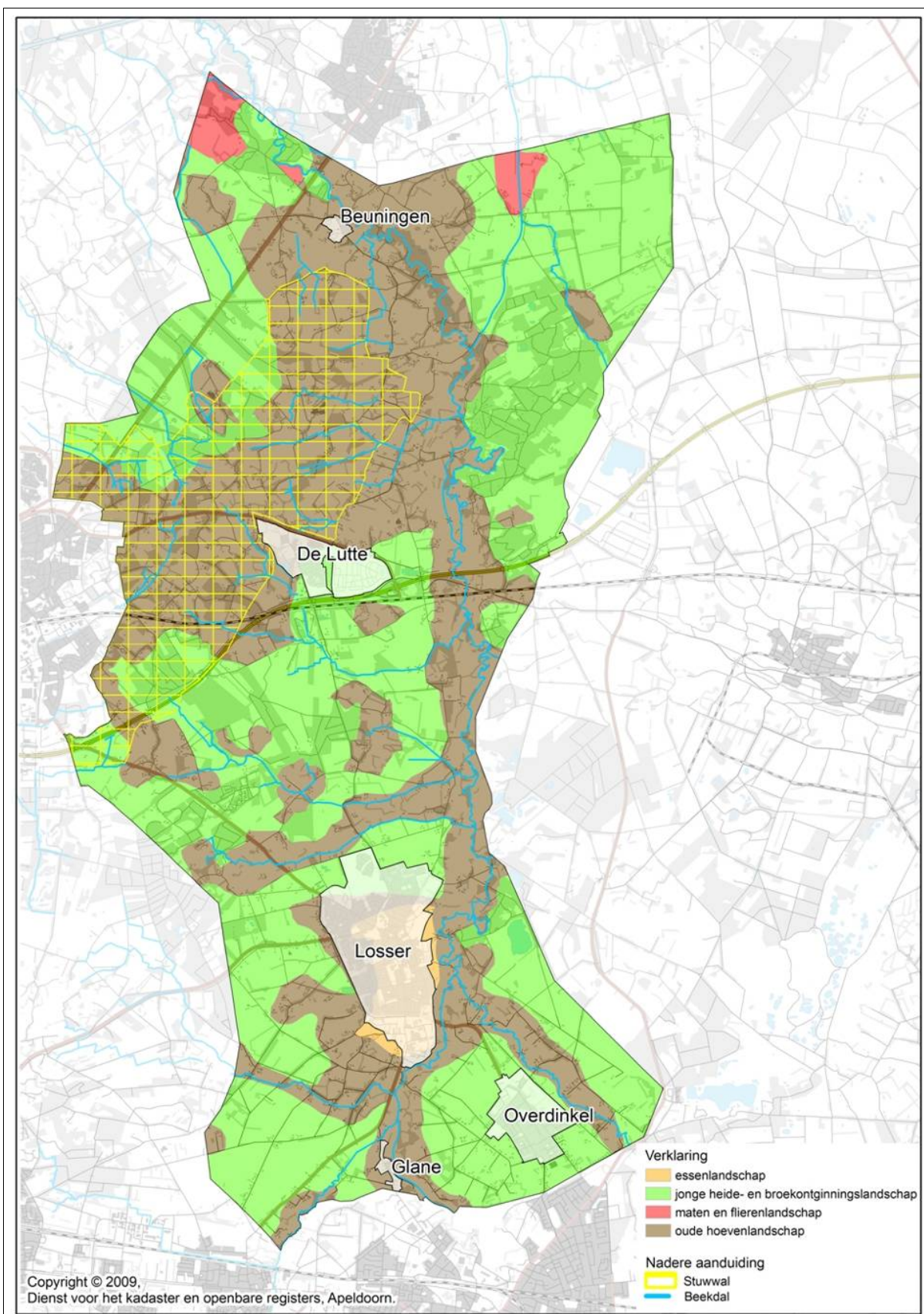
Op de twee in Twente voorkomende stuwwallen (stuwwal Ootmarsum en stuwwal Oldenzaal) ontspringen tientallen beken die deels in elkaar uitmonden en daardoor steeds groter worden. Naar het westen toe stromen de beken uiteindelijk in de Regge, naar het oosten toe stromen deze in de Dinkel. Vanwege de grote hoogteverschillen op de stuwwal en aangebrachte drainagesystemen is daar sprake van snelstromende beken.



Dinkel ter hoogte van het Lutterzand

De Dinkel heeft altijd een grote invloed gehad op het landbouwsysteem. Boeren gebruikten de essen langs de Dinkel voor de akkerbouw, de heiden voor de veeteelt en de velden rondom de beken (de meden, maten en flieren) als hooilanden. Het waren de vruchtbare gedeelten die regelmatig onder water liepen, maar waar wel een relatief hoge productie plaatsvond. Enerzijds bracht het water dus productie voort, anderzijds was er altijd gevaar voor overstroming. Na de Tweede Wereldoorlog is op vele plaatsen de rationalisatie in de landbouw stevig ter hand genomen en zijn veel beken rechtgetrokken. Daarnaast zijn veel gronden gedraineerd, waardoor de waterafvoer is versneld en veel beken vaker en sneller droogvallen. De Dinkel meandert echter grotendeels nog vrij door de gemeente Losser.

De natuurlijk meanderende Dinkel is door zijn zeldzaamheid dan ook van bijzondere waarde. De vele bochten, verschillen in oeverhoogten, stroomsnelheid, watertoevoer en beschaduwing door begroeiing langs de oevers brengen een zeer gevarieerd en kleinschalig opgebouwd milieu met zich mee dat ecologisch, natuurwetenschappelijk en geomorfologisch als zeer waardevol wordt aangemerkt. De Losserse beken kunnen worden gerekend tot een van de laatste min of meer ongerepte beekdalstelsels van Nederland. Een aantal beken is in hoofdstuk 2 nader beschreven.



Landschapstypen buitengebied Gemeente Losser

Archeologie

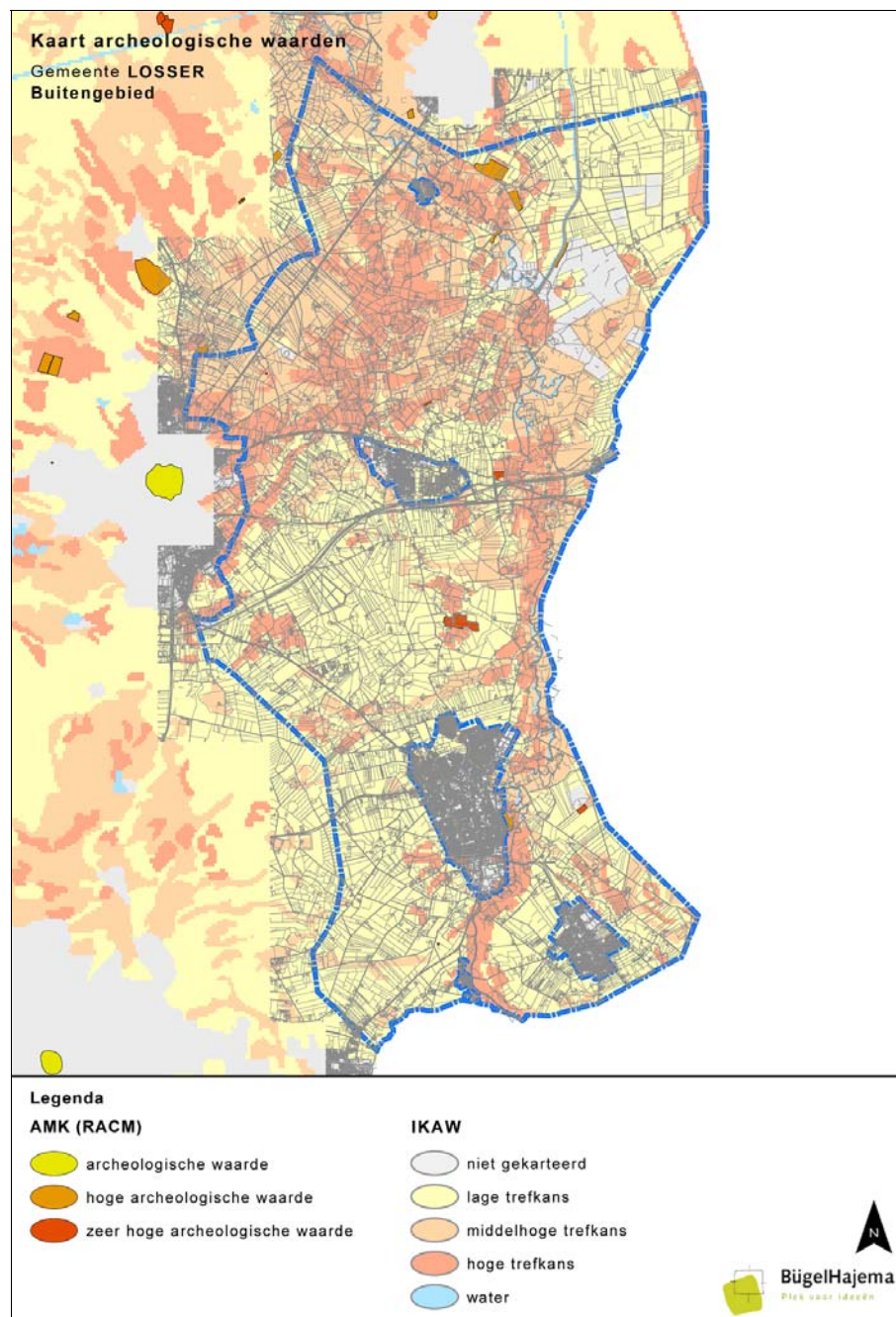
Naast cultuurhistorische en landschappelijke waarden, beschikt het plangebied ook over archeologische waarden.

Een onderscheid wordt gemaakt in terreinen met bekende archeologische waarden (weergegeven op de Archeologische Monumenten Kaart, AMK) en gebieden met een verwachtingswaarde op de vondst van archeologische resten, variërend van een lage naar hoge trefkans (weergegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, IKAW).

Sommige AMK-terreinen zijn daarbij zo waardevol dat deze een wettelijke bescherming genieten op grond van de Monumentenwet. In geval van voorgenomen ingrepen is een vergunning ex artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vereist.

In het plangebied betreft het onder meer de volgende gebieden:

- 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.



Archeologische kaart

3.2

Beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de

Los van deze wet, dient bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. In paragraaf 3.1 is hier reeds op in gegaan.

Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Een belangrijke ambitie van de provincie Overijssel is het rekening houden met de aanwezige landschappelijke/cultuurhistorische waarden.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven. Door middel van sturing wil de provincie Overijssel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied bewaren en waar mogelijk versterken.

De bijlage Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt. Waar nodig zijn in het voorliggende bestemmingsplan regels opgenomen teneinde de karakteristieken te beschermen. In het navolgende worden de relevante lagen besproken met bijbehorende sturingselementen.

Natuurlijke laag: Stuwwallen, dekzandvlakte en -ruggen, brongebieden en beekdalen en natte vlaktes

Ambitie

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en te versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn, door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

STUWWALLEN

Norm

Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het versterken en het beter zichtbaar maken van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied).

DEKZANDVLAKTE EN -
RUGGEN

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Norm

Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

BRONGEBIEDEN

Ambitie

De ambitie is de bronnen als de kleine beginpunten van het watersysteem weer te laten stromen en de gebiedjes eromheen weer te koesteren. De (potentieel) bijzondere natuurwaarden en de eeuwen oude betekenis van deze plekken kunnen op terughoudende wijze weer beleefbaar worden gemaakt.

Richting

Brongebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de kwel, het watersysteem, de waterkwaliteit en, indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat, de natuurkwaliteit.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van de bron, dragen deze bij aan versterking van de natuurlijke kwaliteiten en de kwel. Beide zijn uitgangspunt bij (her)inrichting.

BEEKDALEN EN NATTE
LAAGTES

Ambitie

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijk dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water en continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Norm

Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting

- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en

voldoende ruimte voor water en, indien het bestaande (agraris) gebruik dat toelaat, natuurlijke dynamiek.

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap en Jong heide- en broekontginningslandschap

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits wordt voortgebouwd op kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Binnen deze structuren zijn volop mogelijkheden om een functioneel groot-schalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

OUDE HOEVENLANDSCHAP

Norm

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang van en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, de open es(sen), het beekdal, de voormalige heidevelden en aan de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Ambitie

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls en soms een transformatie te geven wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

JONG HEIDE- EN
BROEKONTGINNINGSLAND-
SCHAP

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren

van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Nationaal Landschap

Het plangebied is in zijn geheel aangewezen als Nationaal Landschap (Nota Ruimte).

In december 2006 is door Provinciale Staten van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap Noordoost-Twente vastgesteld. De ontwikkelingsrichting van het plangebiedsluit aan op de bestaande beleidsstukken (onder andere op die van de reconstructie). De status Nationaal Landschap kan bijdragen aan een snellere en betere uitvoering van de aanwezige plannen. Extra rijks gelden komen voor de uitwerking van de ontwikkelingsrichtingen beschikbaar. Door de aansluiting van het Nationaal Landschap op bijvoorbeeld de reconstructie, kunnen op deze manier ook maatregelen uit de reconstructie worden gefinancierd.

Een Nationaal Landschap is een gebied met '(inter-)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzonder natuurlijke en recreatieve kwaliteiten'.

Het gebied Noordoost-Twente, bestaande uit de gemeenten Losser, Dinkelland, Oldenzaal en Tubbergen, is gekozen als Nationaal Landschap vanwege de volgende kernkwaliteiten:

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

Om deze kwaliteiten te waarborgen is de opgave: behoud, duurzaam beheer en (waar mogelijk) versterking.

De ontwikkelingsrichtingen die het perspectief geeft, zijn:

- landbouwers maken het landschap (ontwikkeling van landbouw waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap);
- koester de gebiedskwaliteiten (de structuur en de bijzondere kwaliteit van het landschap koesteren, verder ontwikkelen en versterken);
- versterk de beleving van een onthaastend landschap (aanleg nieuwe wandel- en fietspaden, routes, (informatie-) voorzieningen om de recreatie te bevorderen. Tegelijkertijd dient echter wel de kwaliteit en sfeer van het gebied behouden te blijven);
- zorg voor een groene woon- en werkomgeving (vestiging van bewoners en bedrijven in het buitengebied is mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden en/of versterkt).

Aan de hand van deze ontwikkelingsrichtingen is een aantal concrete actiepunten benoemd (uitvoeringsprojecten). In het Uitvoeringsprogramma voor het Nationaal Landschap zal uiteindelijk, met zicht op de beschikbare middelen, een keuze worden gemaakt betreffende de uitvoering van de actiepunten.

Tevens is in de provinciale Omgevingsverordening vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap mogelijk zijn als deze bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten.

Landschapsontwikkelingsvisie LOP NOTT

In mei 2007 is de Landschapsontwikkelingsvisie opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. Deze visie geeft het streefbeeld van het Landschapsontwikkelingsplan, één van de uitvoeringsprojecten van de reconstructie. Het gebied bestaat uit de gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal, Tubbergen en Twenterand.

De visie omvat een beeld van de toekomstige ontwikkelingen in de verschillende, aanwezige landschapstypen.

De visie is opgesteld aan de hand van een verdeling van het gehele gebied in een aantal deelgebieden met eigen landschappelijke kenmerken. Per deelgebied is een opgave gesteld omtrent het behoud en beheer van de aanwezige kenmerken. Het plangebied maakt deel uit van de volgende deelgebieden:

- Grensgebied ((noord)oosten plangebied)
Voor dit gebied heeft het behoud en herstel van de landschappelijke waarden de prioriteit. Deze waarden bestaan voornamelijk uit de kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik binnen het aanwezige reliëf.
- Losser (zuidwesten en zuidoosten plangebied)
De prioriteiten van dit deelgebied liggen in het ontwikkelen van grondgebonden landbouw en het herstel van enkele beeksystemen, dienend ter verbetering van het gehele systeem van de Dinkel.
- Oldenzaalse stuwwal ((noord)westen plangebied, met als grens de Dinkel)
De prioriteit is het duurzaam behoud en beheer van de landgoederen in dit gebied. Ook het bieden van mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe landgoederen, mits deze aansluiten bij de schaal en het karakter van het landschap, valt hieronder.
- Dinkeldal
Herstel van het Dinkeldalsysteem is één van de prioriteiten van het LOP. Daarnaast is een belangrijk punt het behoud en herstel van de historische landschappelijke waarden van het oude cultuurlandschap langs de randen van de Dinkel. Deze waarden bestaan voornamelijk uit de kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik binnen het aanwezige reliëf.

In oktober 2008 is de gemeentelijke uitwerking van het LOP vastgesteld. Hierin staan onder meer de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de aanwezige landschappen benoemd.

De gemeentelijke uitwerking van het LOP geldt onder meer als landschappelijk afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen (basis voor bestemmingsplan Buitengebied) en biedt een stimulans aan de vormgeving van een landschap waarin ruimte is voor economische ontwikkeling.

Natuur en ecologie



4.1

Huidige situatie

Het plangebied herbergt een grote hoeveelheid aan ecologisch waardevolle gebieden. Met name de Natura 2000-gebieden zijn van groot ecologisch belang. Deze beschermde gebieden maken tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de EHS wordt onderscheid gemaakt in bestaande natuur, water, nieuwe natuur gerealiseerd, nieuwe natuur nog te realiseren en beheersgebied.

Tevens beschikt het buitengebied over een aantal overige gebieden met van hoge natuurlijke en ecologische waarde.

Natura 2000

In het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden, te weten: Landgoederen Oldenzaal en Dinkelland.

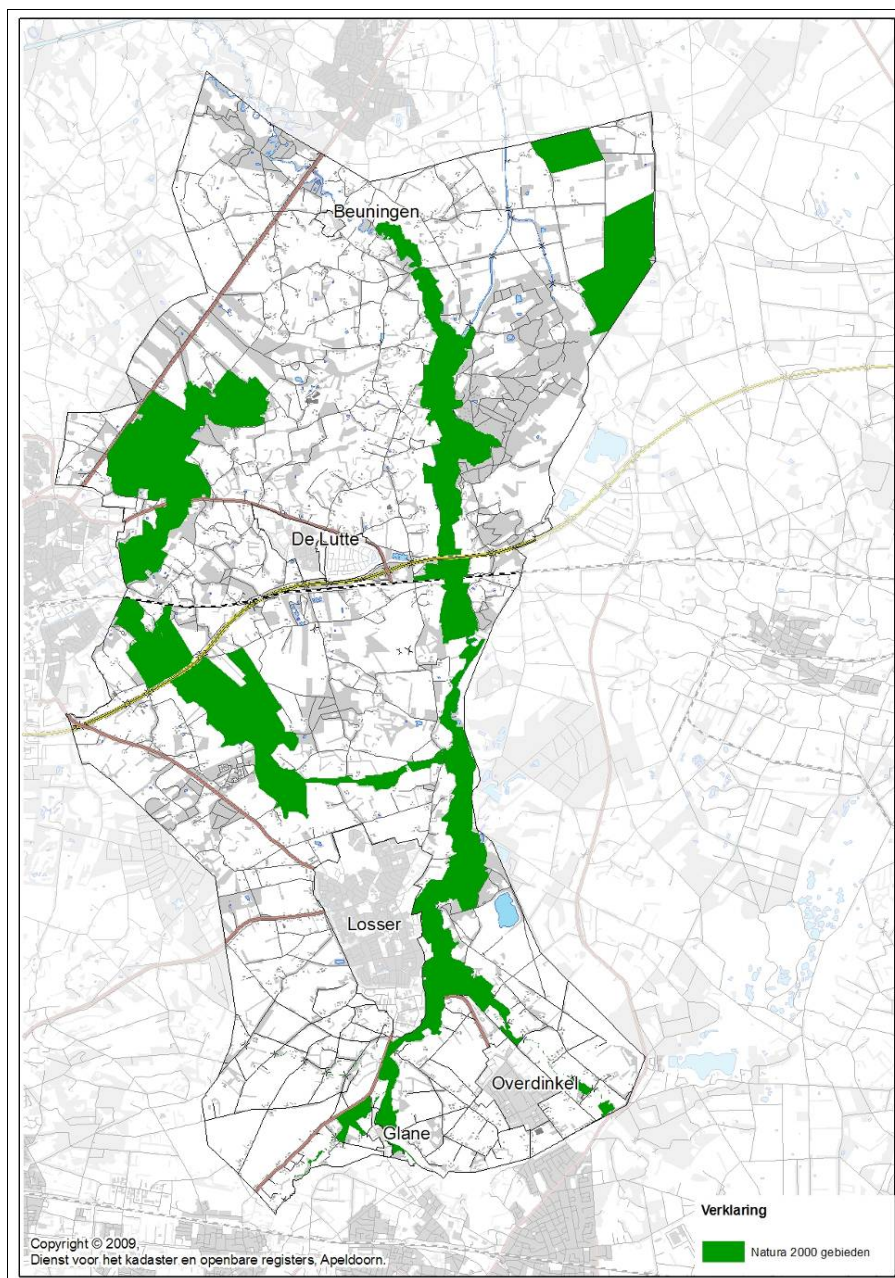
Het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal ligt op de stuwwal tussen Oldenzaal, Losser en De Lutte. Het gebied omvat boscomplexen met goed ontwikkelde bron- en beekbegeleidende bossen, Eiken-Haagbeukenbos en Wintereiken-Beukenbos, die worden afgewisseld met een kleinschalig houtwallenlandschap met (vochtige) graslanden en akkers.

Het stuwwallandschap van Oldenzaal wordt gekenmerkt door reliëf en kleinschaligheid. Houtwallen met graslanden en akkers en grotere boscomplexen met aanzienlijke hoogteverschillen bepalen het beeld. Op deze stuwwal is de Tankenberg met een hoogte van ongeveer 80 m boven N.A.P. het hoogste punt van Overijssel. Op de hele stuwwal ontspringen twintig beken. Hiervan worden zeven beken, bijna allemaal ten noorden van de spoorlijn Oldenzaal-Bentheim, gevoed door een bronsysteem. De Oldenzaalse stuwwal behoort tot de bosrijkste gebieden van Overijssel. Ook in het Natura 2000-gebied liggen enkele grote boscomplexen, voornamelijk bij de aanwezige landgoederen. Ten noorden van de weg Oldenzaal-De Lutte betreffen het onder meer landgoederen Eggheria en Hakenberg, ten zuiden van de spoorlijn het landgoed Boerskotten. Rondom deze boskernen heeft zich een gevarieerd landschap ontwikkeld, met een afwisseling van kleinere bossen, houtwallen, vochtige en heischrale graslanden met plaatselijk een aantal poelen.

Waar bronnen ontspringen, liggen pleksgewijs mooi ontwikkelde bronbossen. De oude bossen vormen een belangrijk broedgebied voor de middelste bonte specht, maar bieden tevens onderdak aan een reeks van andere bosvogels, waaronder havik, sperwer, houtsnip, zwarte en kleine bonte specht, fluiter en

LANDGOEDEREN OLDEN-
ZAAL

appelvink. De landgoederen bieden een uitstekend leefgebied aan kamsalamander, die hier een van haar bolwerken in ons land heeft.



Natura 2000-gebieden

DINKELLAND

Het Natura 2000-gebied Dinkelland bestaat uit het beekdal van de Dinkel met een aantal zijbeken, waaronder het oostelijk deel van het beekdal van de Snoeijinksbeek en drie gevarieerde heideterreinen langs de Puntbeek en Rammelbeek, te weten Punthuizen, Stroothuizen en het Beuninger Achterveld. De Dinkel is een kleine laaglandrivier. Bovenstrooms van de aftakking van het Omleidingskanaal heeft de Dinkel een vrij natuurlijke hydrodynamiek. Benedenstrooms van deze aftakking is de hydrodynamiek gereguleerd; het natuurlijke karakter is echter nog wel aanwezig.

Landschappelijk is het een gaaf beekdal, gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen. De losliggende delen nabij Punthuizen bestaan uit vochtige en droge heide en heischrale graslanden en blauwgraslanden, afgewisseld met bosjes.

De beekbegeleidende schrale graslanden vormen bijzondere biotopen voor zeldzame planten, welke op hun beurt een verscheidenheid aan bijzondere vlindersoorten aantrekken. In de heideterreinen komen waarschijnlijk naast beschermde amfibieën (heikikker, poelkikker) ook beschermde reptielen zoals levendbarende hagedis voor.

Tot de vogelbevolking van het Dinkeldal behoren allereerst de karakteristieke broedvogels van de natuurlijke beeklopen op de zandgronden: ijsvogel en grote gele kwikstaart. Beide soorten broeden verspreid langs de gehele loop van de Dinkel en ook in de zijbeekjes worden jaarlijks broedgevallen vastgesteld. Van de vissoorten die op de Habitatrichtlijn zijn vermeld, komt de Rivierdonderpad voor in de Dinkel en enige zijbeken.

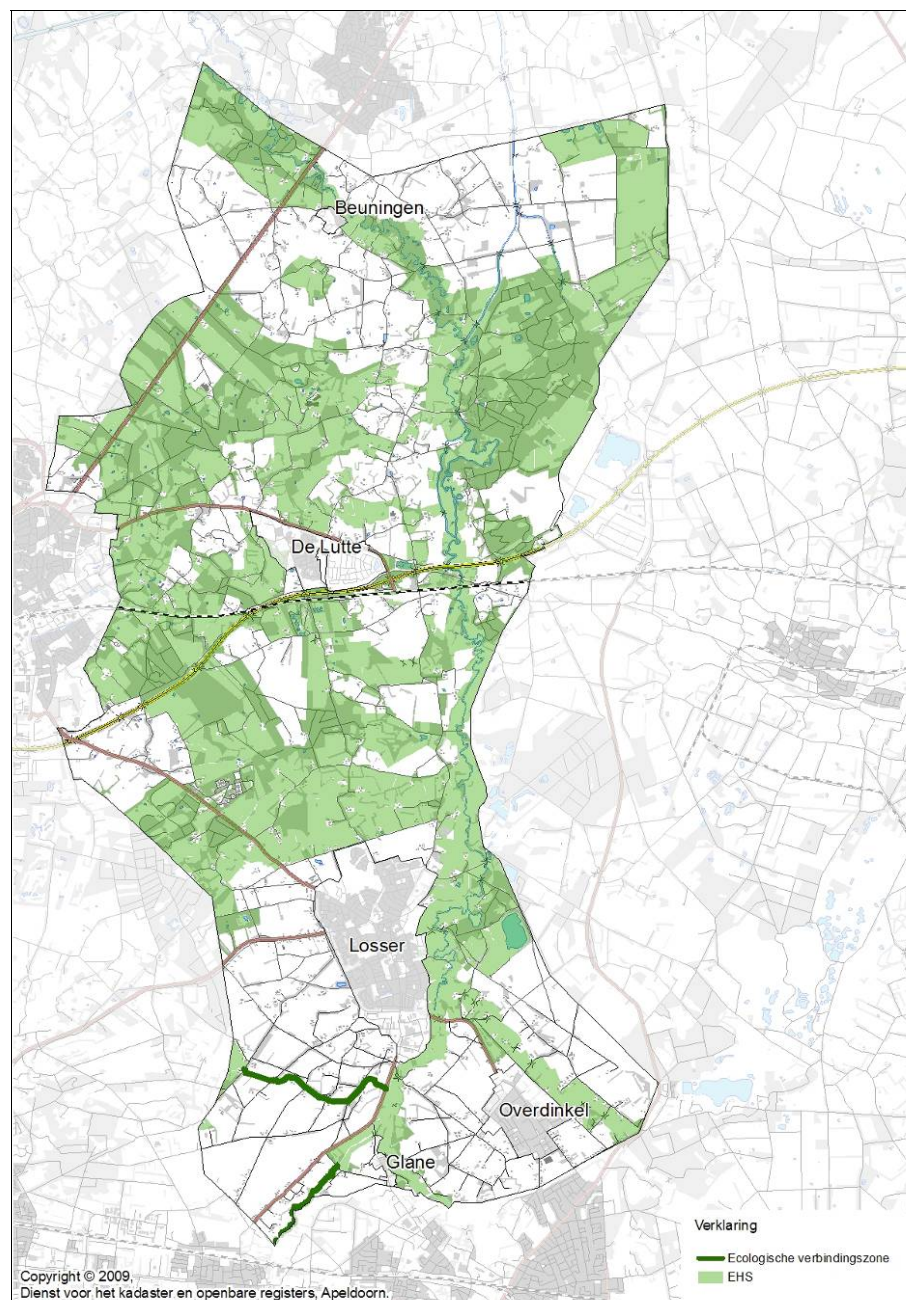
Ecologische Hoofdstructuur

Zoals reeds benoemd, is een groot deel van het plangebied aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Binnen de Ecologische Hoofdstructuur wordt onderscheid gemaakt in bestaande natuur, water, nieuwe natuur gerealiseerd, nieuwe natuur nog te realiseren en beheersgebied. Al deze onderdelen zijn binnen het plangebied aanwezig).

In het plangebied is ook een tracé van de robuuste verbindingszone aanwezig (Ommen-Losser). Deze robuuste verbindingszone heeft als doel de uitwisseling van planten en dieren tussen de onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur te verbeteren. De hoofdtracés van de verbindingszones liggen vast in de nota ruimte, die begin 2005 is vastgesteld. De robuuste verbindingszone is in de binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur gebracht. Het doel is om de Ecologische Hoofdstructuur inclusief de robuuste verbindingszone voor 2018 te realiseren.

Daarnaast herbergt het plangebied twee ecologische verbindingszones, de Glanerbeek en de Elsbeek, waarvan het doel is deze in 2018 te hebben gerealiseerd. De navolgende kaart laat de begrenzing van deze Ecologische Hoofdstructuur en de ligging van de ecologische verbindingszones zien.



Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur

Overige gebieden

Het Lutterzand is een groot, natuurlijk gebied binnen het plangebied. Door de aanwezigheid van de meanderende Dinkel, zandverstuivingen, het kleinschalig oude hoevenlandschap en oeverwallen met hoge natuurwaarden is dit een uniek gebied. Door deze unieke natuurwaarden, bevindt zich in het gebied een keur aan flora en fauna. Onder andere ijsvogel heeft hier haar broedplaats.



Lutterzand

In het zuidoostelijk deel van de gemeente Losser liggen respectievelijk de Oelemars en de Zandbergen. De Oelemars is een zandafgraving (delfstofwinlocatie) waar een grote verscheidenheid aan vogels aanwezig is. Het gebied de Zandbergen bestaat, net als het Lutterzand, voor een groot deel uit zandverstuivingen. Ten zuiden van De Lutte ligt ten slotte het arboretum Poort Bulten. Dit in 1910 als pinetum aangelegde park is in de loop der jaren uitgegroeid tot een arboretum met een oppervlakte van 19 ha. Het park bevat naast de vele bomensoorten, een poelenlandschap, bloemrijke kruidenvegetaties en bosstroken. Arboretum Poort Bulten is een geliefd wandelpark.



De Zandbergen



Oelenmars (Bron: Google earth)

4.2

B e l e i d

Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten.

Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitats. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet.

Nota Ruimte

Het Rijk, de provincies en de gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de volgende gebieden: Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.

Bescherming, instandhouding en ontwikkeling van daarbuiten gelegen natuurgebieden en leefgebieden van in (inter)nationaal verband beschermde soorten is de verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten.

Natuurbeleidsplan

Op grond van een bepaling uit de Natuurbeschermingswet (1968) is door het Rijk een natuurbeleidsplan opgesteld. Delen van het plangebied zijn in het Natuurbeleidsplan aangewezen als behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur dient in de toekomst een samenhangend netwerk te gaan vormen van in (inter)nationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur is op provinciaal niveau nader uitgewerkt en begrensd.

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

AANTASTING

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten. In een toelichting zijn deze soorten opgenomen in tabellen. Voor soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als er geen sprake is van economisch gewin en als er zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel 3 kan bij ruimtelijke ontwikkeling ontheffing worden verleend. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep moet ontbreken. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

Provinciale Omgevingsvisie en Verordening

De ambitie van de provincie Overijssel is het verwezenlijken van de Ecologische Hoofdstructuur. Hierdoor wordt het behoud en de versterking van de rijkdom aan planten- en diersoorten beoogd (biodiversiteit).

Daarnaast is op een groot deel van het plangebied het ontwikkelingsperspectief 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur' van toepassing. In deze gebieden is ruimte voor de ontwikkeling van natuur (EHS, Natura 2000, ecologische verbindingzones). Dit wordt tevens gecombineerd met de ambitie te komen tot een veerkrachtig watersysteem (zie eveneens paragraaf 2.2).

De voorgenoemde natuurdoelstellingen dragen ook bij aan de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit waar de provincie in haar beleid op inzet. Robuuste natuur en het behoud van landschapswaarden door de ontwikkeling in Nationale Landschappen zijn twee elementen hiervan.

B Functionele situatie plangebied

5.1

Huidige situatie

Het grondgebied van de gemeente Losser bestaat voor 66% uit cultuurgrond. In hoofdzaak gaat het daarbij om grasland en in mindere mate om maïsland, akkerland, tuinbouw en boomteelt. In het gebied oefenen ruim 300 agrariërs hun beroep uit. Dit geeft het belang van de grondgebonden landbouw in de gemeente Losser kernachtig weer. Het spreekt dan ook voor zich dat de grondgebonden landbouw in de gemeente Losser wordt gezien als basisfunctie.

De verkaveling van de bedrijven is echter allesbehalve optimaal. Gemiddeld liggen de percelen op meer dan vijf verschillende plekken. Dit vormde een van de redenen tot het opstellen van het Landinrichtingsplan (1997), in een later stadium 'uitgebreid' en 'aangevuld' met en tot het Uitwerkingsplan Reconstructie (2008).

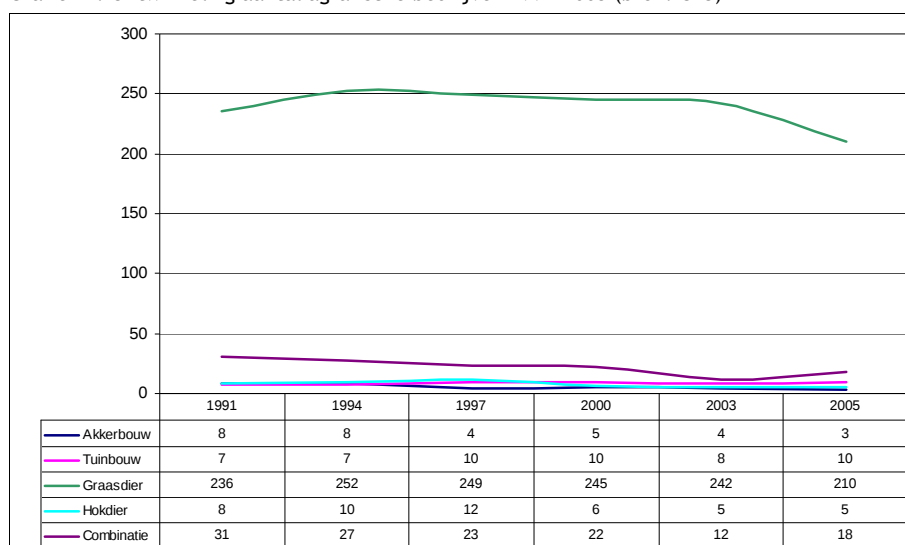
Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven

De ontwikkeling van het aantal agrarische bedrijven is een belangrijke graadmeter om een beeld te krijgen van het belang van de agrarische sector voor het plangebied.

Grafiek 1 laat zien dat verreweg de meeste agrarische bedrijven in het plangebied graasdieren houden (telling op basis van hoofdactiviteiten, nevenactiviteiten buiten beschouwing gelaten). Onder graasdieren worden kalveren, schapen, geiten, paarden en koeien (de grootste groep) gerekend. Daarnaast is duidelijk te zien dat het aantal bedrijven met graasdieren afneemt. Deze afname lijkt te versnellen. De overige agrarische bedrijven blijven wat betreft het aantal stabiel.

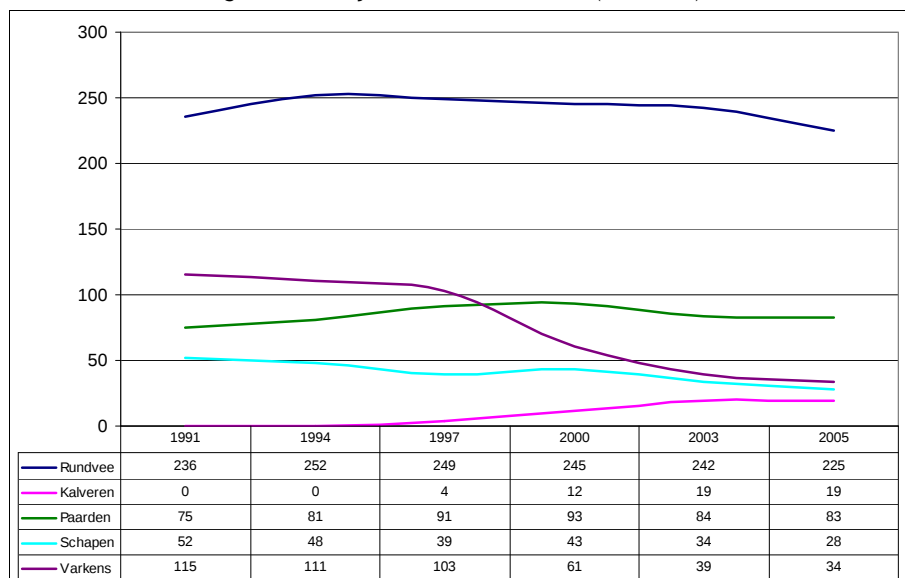
De afname van het aantal bedrijven heeft een aantal redenen. Genoemd kunnen worden economische ontwikkelingen (noodzaak om te blijven investeren), schaalvergroting, specialisatie en gebrek aan opvolging. Op gemeentelijk niveau is hier niet of nauwelijks invloed op uit te oefenen.

Grafiek 1: Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven 1991-2005 (bron: CBS)



Op het merendeel van de graasdierbedrijven wordt rundvee gehouden (zie grafiek 2). Zoals uit de grafiek valt af te leiden is het aantal bedrijven met varkens de afgelopen 15 jaar afgenomen. In deze grafiek is geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenactiviteit. Met andere woorden; een bedrijf met zowel schapen als rundvee wordt tweemaal meegenomen in deze tabel. Het gaat hierbij echter om een beperkt aantal bedrijven.

Grafiek 2: Ontwikkeling aantal bedrijven met vee 1991-2005 (bron: CBS)

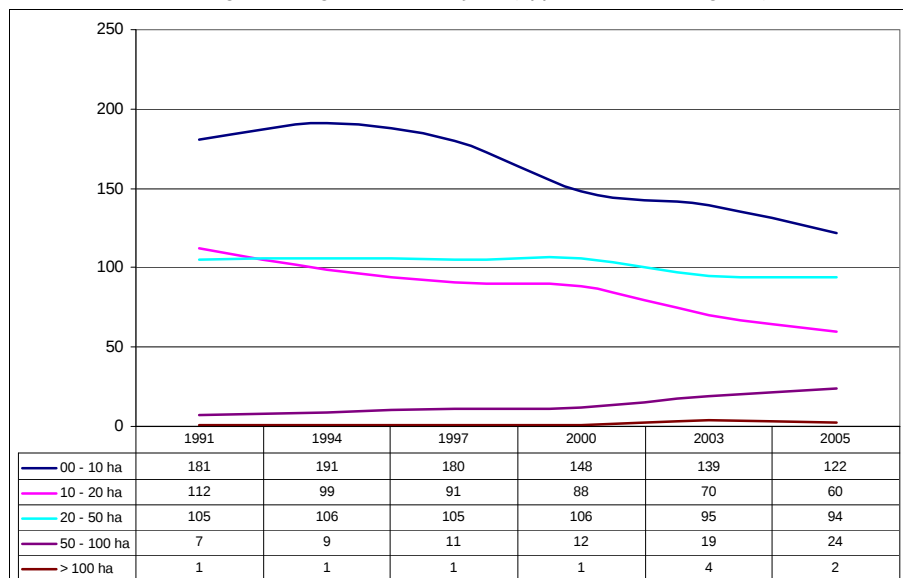


GEMIDDELDE BEDRIJFSOM- VANG IN OPPERVLAKE CULTUURGROND

De gemiddelde bedrijfsomvang in oppervlakte cultuurgrond geeft een beeld van de omvang van een agrarisch bedrijf. De grafiek 'Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven naar oppervlakte cultuurgrond in ha' laat een dalende lijn zien in het aantal bedrijven met een oppervlakte tot 50 ha. Een stijgende lijn is te zien bij bedrijven die meer dan 50 ha aan cultuurgrond bezitten. Deze oppervlactestijging is het gevolg van de schaalvergroting die de afgelopen decennia

in het plangebied heeft plaatsgevonden. Ook in deze grafiek zijn zowel de hoofd- als nevenactiviteiten meegenomen.

Grafiek 3: Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven (oppervlakte cultuurgrond)



Nge is een maatstaf voor de economische omvang van agrarische bedrijven en is gebaseerd op de bruto standaardsaldi per diersoort en per hectare gewas. De Nge wordt berekend om op basis van economische criteria bedrijven in te kunnen delen in bedrijfstypen, om de omvang van verschillende sectoren vast te kunnen stellen en om de omvang van bedrijven van verschillende bedrijfstypen te kunnen vergelijken.

Het is een eenheid die erg afhankelijk is van en gevoelig is voor allerlei productiefactoren, waaronder bedrijfsomvang en goede/slechte oogst.

GEMIDDELDE BEDRIJFSOM-
VANG IN NGE

Vooral bij kleine en middelgrote bedrijven is een afname in het aantal merkbaar. Het zijn dan ook vooral deze bedrijven die stoppen met de bedrijfsvoering, omdat de rentabiliteit van het agrarische bedrijf bij kleine bedrijven niet hoog genoeg is.

5.2

Beleid

Nota Ruimte

De grondgebonden landbouw staat voor een veranderingsopgave die aanzienlijke gevolgen kan hebben, bijvoorbeeld als gevolg van de liberalisering van de wereldmarkt. De grondgebonden landbouw is een belangrijke economische en landschappelijke drager van het landelijk gebied. In een beperkt aantal gebieden geeft het Rijk mede richting aan de grondgebonden landbouw of stimuleert het de gewenste ontwikkelingsrichting. Dit is het geval wanneer er sprake is van bijzondere natuurlijke, landschappelijke of recreatieve waarden of er sprake is van een bijzondere problematiek, waarvoor het Rijk zich medever-

antwoordelijk acht. Een dergelijke medeverantwoordelijkheid is bijvoorbeeld aan de orde in (delen van) de nationale landschappen, in natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden), op de zandgronden in Zuid-Nederland en Oost-Nederland en in de Veenkoloniën.

De formulering van ruimtelijk beleid voor de grondgebonden landbouw en van de bijbehorende regels voor het grondgebruik, is een verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten. Van provincies wordt verwacht dat zij sturing geven aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, en daarbij rekening houden met de eisen die de wereldmarkt stelt aan landbouwbedrijven en met de wens van landbouwbedrijven om hun bedrijfsvoering te verbreden. Bedrijven moeten zich, ook bij de hervorming van Gemeenschappelijk Landbouwbeleid, duurzaam kunnen blijven ontwikkelen.

Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In de nieuwe Omgevingsvisie is het Overijsselse buitengebied onderverdeeld in drie typen gebieden:

- Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur.
- Buitengebied: accent productie.
- Buitengebied: accent veelzijdige gebruiksruimte.

In het plangebied zijn zowel het eerste als het derde type gebied te onderscheiden.

Wat betreft het eerste gebied staat de realisatie van groene en blauwe hoofdstructuur centraal. Het accent ligt op het combineren van bestaande natuur, nieuwe natuur (Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000) en de gebieden waar water de bepalende functie is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.

In het gebied met het accent op veelzijdige gebruiksruimte streeft de provincie naar gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. In het zuidwestelijke deel van het plangebied staat binnen het gebied veelzijdige gebruiksruimte tevens een klein deel (één perceel) aangemerkt als gebied waarin het accent op productie ligt. In dit gebied krijgt landbouw de ruimte.

De provincie Overijssel geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landbouw het drieluik 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik - ontwikkelingsperspectieven - gebiedskenmerken' in acht dient te worden gehouden. Het beleid is gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouw; onder meer gericht op schaalvergroting en/of verbreding. Dit waarborgt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Daarnaast gaat de provincie in haar nieuwe beleid expliciet in op de toenemende behoefte aan ondersteunend glas bij agrarische bedrijven. Bij landschapselementen als (grote) essen en beekdalen wringt de oprichting hiervan met de belangen van het landschap en cultuurhistorie.

Stringente bepalingen over wat wel en niet mogelijk is (onder meer met betrekking tot uitbreidingen van het bouwblok), worden in het nieuwe omgevingsbeleid vrijwel in zijn geheel losgelaten. Het wel of niet acceptabel vinden van nieuwe ontwikkelingen is een taak van de gemeente.

Tevens verwoordt de provinciale verordening dat het reconstructiebeleid in acht dient te worden gehouden en dat in het bestemmingsplan bepalingen dienen te worden opgenomen met betrekking tot het landbouwontwikkelingsgebied.

Het vastgestelde Reconstructieplan Salland-Twente dient als basis voor de mogelijkheden ten aanzien van landbouwontwikkeling.

Reconstructieplan Salland-Twente

Als uitwerking van de Reconstructiewet Concentratiegebieden, is in september 2004 het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel.

Dit plan bevat een aantal beleidsdoelen die dienen als uitgangspunt van de maatregelen om de wettelijke doelstellingen te behalen. Conform de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie Overijssel dient het beleid uit het Reconstructieplan te worden vertaald in het bestemmingsplan.

De beleidsdoelen in het plan zijn:

- Het versterken van de economische en sociale vitaliteit op het gebied van landbouw, recreatie en toerisme, economische structuur en sociale infrastructuur;
- Het verbeteren van de omgevingskwaliteit omtrent de thema's lucht, watersystemen, natuur en landschap en;
- Het verbeteren van de veterinaire veiligheid.

De gemeente Losser valt in dit Reconstructieplan binnen het deelgebied Noordoost-Twente. Het Reconstructieplan beschrijft voor dit gebied een aantal, specifiek op het gebied gerichte, ambities. Deze ambities zijn opgesteld aan de hand van de aanwezige kwaliteiten in het gebied. Uiteindelijk is een ruimtelijke vertaling van de ambities gemaakt, die de grondslag vormen voor de reconstructieopgave. De volgende thema's worden in het streefbeeld behandeld: intensieve veehouderij, grondgebonden landbouw/melkveehouderij, recreatie & toerisme, natuur, water en economische bedrijvigheid/woningbouw.

In het Reconstructieplan speelt de zonering een belangrijke rol (zo niet de belangrijkste). De zonering geeft aan waar de landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden zich bevinden. Deze gebieden kennen elk hun eigen maatregelen/doelen om de problematiek te verminderen die ontstaat door het samenspel van de aanwezige, verschillende functies.

In het buitengebied van de gemeente Losser bestaat de zonering hoofdzakelijk uit verwevings- en extensiveringsgebieden. De intensieve veehouderijtak in deze gebieden is aan voorwaarden gebonden (onder andere met betrekking nieuwvestiging en verplaatsing), waardoor overige functies kunnen worden

geoptimaliseerd. Op perceelsniveau komt een landbouwontwikkelingsgebied voor.

Het Reconstructieplan Salland-Twente geeft aan dat voor de gemeente Losser een uitwerkingsplan wordt opgesteld. Dit uitwerkingsplan bevat op gemeentelijk schaalniveau de te nemen maatregelen ter uitvoering van het Reconstructieplan.

Uitwerkingsplan Losser

In 1997 is de Landinrichtingscommissie gestart met de voorbereidingen van het Landinrichtingsplan. Door de inwerkingtreding van de Reconstructiewet Concentratiegebieden (2002) zijn deze werkzaamheden stilgelegd en is in 2004, als antwoord op deze wet, begonnen met het Uitwerkingsplan reconstructie voor Losser. Het Uitwerkingsplan Losser is in 2006 opgesteld door de Landinrichtingscommissie Losser en in januari 2008 goedgekeurd door de ministers van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Het plan beschrijft (tot op detailniveau) de maatregelen en voorzieningen ter uitwerking van de provinciale reconstructieopgave. Deze maatregelen en voorzieningen worden in een periode van 12 jaar uitgevoerd.

Het uitwerkingsplan bevat zowel globale als concrete maatregelen/voorzieningen. Zij hebben tot doel het realiseren van een vitaal platteland. Onder een vitaal platteland verstaat het plan: een gezonde, duurzame landbouw, een levendige economische en sociale structuur, goede woon- en leefomstandigheden, een karakteristiek en aantrekkelijk landschap, mooie en goed functionerende natuurgebieden en een duurzaam watersysteem.

Om dit doel te behalen, beschrijft het plan een toekomstvisie. De visie bevat een ontwikkelrichting en -ruimte waaraan de te nemen maatregelen/voorzieningen zijn gekoppeld. De hoofdthema's van de visie zijn:

- Ondernemerschap en ontwikkelruimte:
 - het creëren van ruimte voor ondernemerschap;
 - het stimuleren van ondernemerschap en;
 - nieuwe bedrijfstakken de ruimte bieden om zich te versterken en te ontwikkelen.
- Aantrekkelijk landschap:
 - het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van het landschap. Deze kwaliteiten zijn; de Dinkel, overige beken, natuur, landgoederen en karakteristieke boerderijen.
- Toegankelijkheid en beleving:
 - het ontsluiten en goed toegankelijk zijn van het landschap en de dorpsvoorzieningen.

De maatregelen en voorzieningen die voortkomen uit het uitwerkingsplan, zijn doorvertaald in dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Hierdoor kan uitvoering van deze maatregelen /voorzieningen makkelijker en sneller plaatsvinden.

den. In het navolgende staan enkele maatregelen benoemd. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar het Uitwerkingsplan zelf.

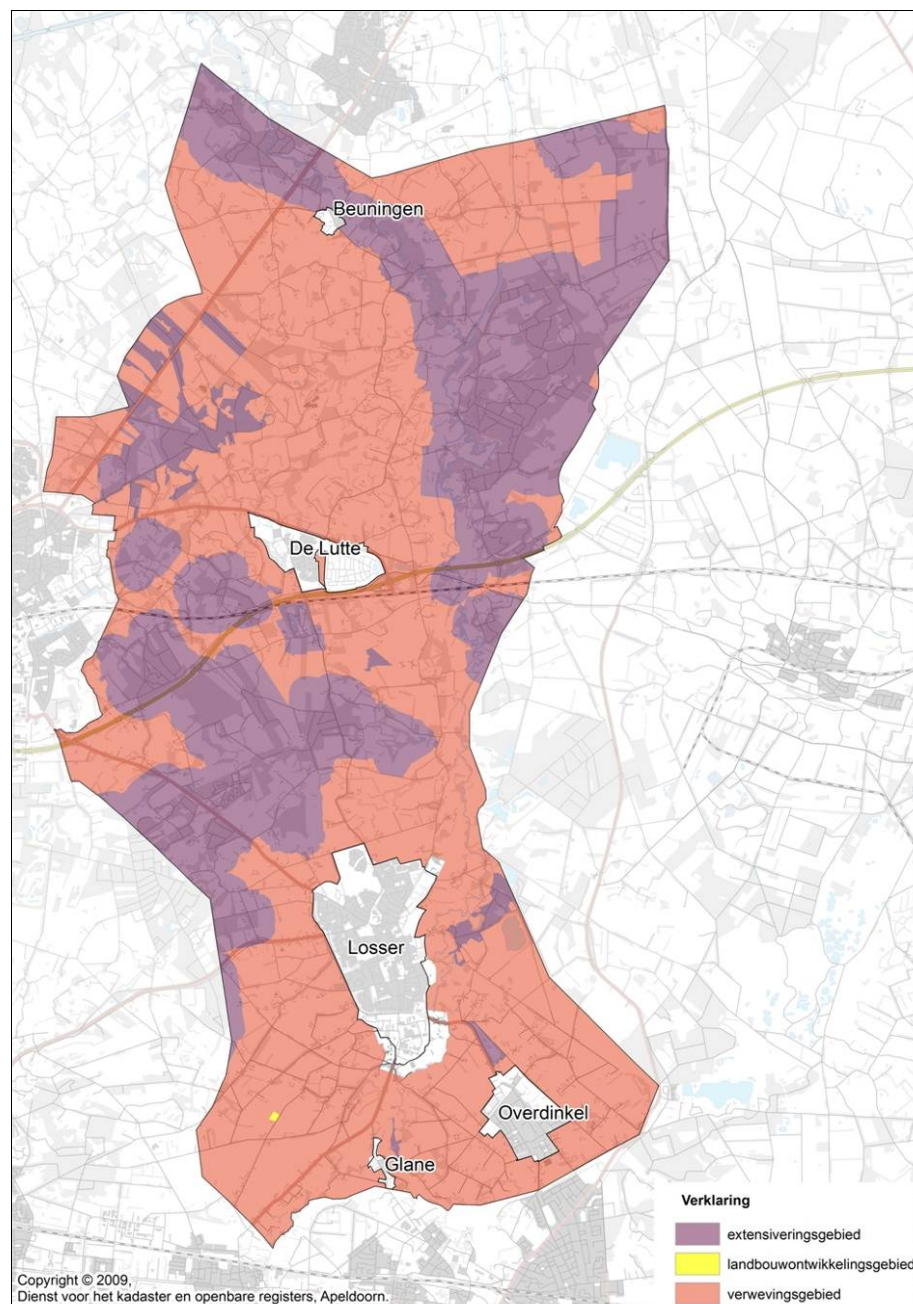
- Realiseren van nieuwe natuur (met name in het Dinkeldal en op de Stuwwal).
- Herstel/bescherming van waardevolle brongebieden.
- Verbetering van de landschappelijke kwaliteit door het versterken van de verschillende landschapstypen.
- Verbeteren van de leefbaarheid door het uitvoeren van maatregelen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied versterken.

Het gebied dat het uitwerkingsplan beslaat, is opgedeeld in vier deelgebieden, te weten:

- deelgebied De Lutte - Beuningen;
- deelgebied De Lutte - Losser, met als tussengrens de Bentheimerstraat;
- deelgebied Elsbeek (noordgrens Lossersestraat en oostgrens de Glanerbrugstraat);
- deelgebied Overdinkel (ten zuidoosten van de kern Losser).

De deelgebieden zijn ontstaan door het gebruik van de aanwezige topografische grenzen. De wettelijke herverkaveling wordt uitgevoerd per deelgebied. Hierdoor behoeven niet alle gronden in één keer te worden verworven.

De onderverdeling in deelgebieden zorgt voor een verbetering/versnelling van de uitvoering van de maatregelen/voorzieningen.



Reconstructiegebieden

Gemeentelijke beleidsnotitie schuilstallen

Zoals reeds is benoemd in dit hoofdstuk neemt het aantal agrarische bedrijven in de gemeente af. Het gevolg hiervan is dat weilanden leeg komen te staan, hetgeen het buitengebied niet aantrekkelijker maakt.

Aan de andere kant is een toename te zien in het hobbymatig houden van dieren.

Dit zijn enkele uitgangspunten geweest voor het maken van beleid ten aanzien van de oprichting van schuilstallen in weilanden. Tevens speelde hierbij de verbetering van het dierenwelzijn een rol.

De beleidsnotitie beschrijft de voorwaarden op basis waarvan de bouw van schuilstallen mogelijk worden gemaakt. Dit is niet bij recht toegestaan, maar wordt via een afwijking van de bouwregels geregeld. Hierbij worden de navolgende voorwaarden gehanteerd:

- Het betreft de huisvesting van hobbydieren van een particulier; geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten;
- De noodzakelijkheid en doelmatigheid van een schuilstal dient, in het kader van dierenwelzijn, te worden aangetoond;
- Schuilstallen mogen enkel worden opgericht op percelen met de bestemming agrarisch gebied, waarbij sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Eveneens is vestiging op percelen binnen de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden mogelijk, indien hierdoor de karakteristieke openheid niet in het geding komt;
- Het betreft een solitair gelegen weiland met een minimale oppervlakte van 3 ha;
- De maximale oppervlakte van de schuilstal bedraagt 30 m² met een goothoogte van 2 m en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- Specifieke eisen wat betreft het materiaalgebruik; eisen ten aanzien van welstand.

Tot slot:

Naast de (on)mogelijkheden die agrarische bedrijven hebben in het kader van de bestaande wetgeving onder andere op het gebied van uitbreiding en nieuwvestiging, is in het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor het opstarten van nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf. Conform de kadernota wordt de mogelijkheid gecreëerd om in bestaande bedrijfsbebouwing een nevenactiviteit op te starten.

Daarnaast is op agrarische bedrijvigheid, de VAB-regeling van toepassing (hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing). Deze regeling is geïntegreerd in de regels en maakt het mogelijk nieuwe functies te realiseren in bestaande agrarische bebouwing (onder meer woon- en bedrijfsfunctie).

R e c r e a t i e

6

6 . 1

H u i d i g e s i t u a t i e

Het buitengebied van Losser biedt een keur aan mogelijkheden tot recreatie. Dit door de aanwezige natuurgebieden (waaronder de landgoederen), sport- en spelmogelijkheden (onder andere in het Lutterzand) en goede belevingsmogelijkheden in het plangebied (een ontsluitend fiets- en wandelpadennetwerk). Een aantal agrariërs speelt daarnaast met hun nevenactiviteiten in op de dagrecreatieve tak van het toerisme. De maak en verkoop van (streek)eigen producten en rondleidingen op het bedrijf zijn hier voorbeelden van.

Naast de mogelijkheden die de agrariërs bieden tot het doen van dagrecreatieve activiteiten speelt ook het beleid van Losser een rol in de verhoging van dagrecreatie. Het beleidsuitgangspunt is de 'Schatkamer van Twente'. Op het gebied van archeologie, geologie en geomorfologie worden allerlei nieuwe projecten opgestart ter verbetering van de beleving van het Losserse grondgebied.

DAGRECREATIE

In de gemeente Losser zijn diverse verblijfsmogelijkheden aanwezig in het landelijk gebied. De hiernavolgende tabel geeft de aantallen aan verschillende verblijfsrecreatieve voorzieningen die in de gehele gemeente Losser aanwezig zijn.

VERBLIJFSRECREATIE

Tabel 1. Mogelijkheden tot overnachting (2006)

Soort overnachting	Aantal
Hotel	8
Bed and breakfast	1
Camping	4
Minicamping	9
Recreatiewoningen	80
Groepsaccommodatie	4
Boerderijkamers	1

6 . 2

B e l e i d

Nota Ruimte

Het nationale aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De

recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat. Provincies dienen in hun omgevingsplannen voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het gaat daarbij ook om vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven.

Wet op de openluchtrecreatie

De op 1 november 1995 in werking getreden Wet op de openluchtrecreatie (Wor) had tot doel de diversiteit van de kampeermogelijkheden te vergroten. Aangezien dit effect uitbleef en veel van de in de Wet op de openluchtrecreatie gestelde regelingen ook binnen andere regelgeving is geregeld, is deze wet gefaseerd komen te vervallen.

De afschaffing van de Wet op de openluchtrecreatie heeft tot gevolg dat er geen algemene ontheffingsregels meer gelden voor kleinschalige vormen van kamperen. Gemeenten zullen derhalve eigen regels moeten ontwikkelen teneinde ongewenste ontwikkelingen op het gebied van kleinschalig kamperen of kamperen buiten kampeerterreinen te voorkomen. In de planbeschrijving wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hiermee omgaat.

Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In het beleid van de provincie wordt ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) wordt de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterkt. Voorwaarde is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven wordt door de provincie, in principe, niet toegestaan.

De provincie biedt ruimtelijke mogelijkheden voor de verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Nieuwe recreatiewoningen zijn slechts toegestaan wanneer een kwaliteitsimpuls op bestaande terreinen plaatsvindt of wanneer het een innovatief concept betreft.

De provincie Overijssel staat daarnaast positief tegenover het kleinschalig kamperen. Wel vraagt de provincie aan gemeenten om de mogelijkheden voor kleinschalige kamperen te koppelen aan het functioneren van een agrarisch bedrijf en in het bestemmingsplan een zonering op te nemen omtrent dit onderwerp. De gemeente Losser heeft deze provinciale beleidslijn met betrekking tot het kleinschalig kamperen uitgewerkt in de beleidsnota 'Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied van de gemeente Losser'.

Ten slotte geeft de provincie aan dat recreatieve routestructuren een belangrijk onderdeel vormen van het buitengebied en dat de verbetering hiervan op steun van de provincie kan rekenen.

Uitwerkingsplan Reconstructie

Ook de reconstructie biedt goede kansen voor optimalisering van het product toerisme.

Het Reconstructieplan beschrijft het beleidsveld recreatie en toerisme als een belangrijke (economische) drager van het landelijk gebied. Het bieden van ontwikkelruimte staat hierbij voorop. Deze ontwikkelruimte is voornamelijk aanwezig nabij De Lutte en ten oosten van Losser, (creëren van dag- en/of verblijfsrecreatie). Daarnaast zijn in het plangebied gebieden aanwezig waar het accent ligt op de realisatie van mogelijkheden tot dagrecreatie en recreatief medegebruik (in mindere mate als bij het eerste punt). Deze gebieden zijn gelegen rond de Dinkel, in Natuurgebied Lutterzand en het gebied 'Landgoederen Oldenzaal'.

Marketingplan 'Ontdek het geheim van de gemeente Losser'

Het marketingplan (2007) is opgesteld om het toenemende belang van recreatie en toerisme voor de gemeente Losser in beeld te brengen. Dit belang uit zich voornamelijk in de economische kansen die recreatie en toerisme hebben voor de gemeente Losser.

In het marketingplan staan doelen benoemd, die worden gebruikt om deze kansen voor de gemeente Losser te verwezenlijken. Belangrijke doelen zijn vergroting van het aantal bezoekers, bestedingen, (verblijfs)recreatie en werkgelegenheid.

Uit onderzoek ten behoeve van het opstellen van dit marketingplan is gebleken dat de gemeente Losser onvoldoende onderscheidend vermogen heeft op het gebied van recreatie en toerisme. Om de gemeente Losser op dit gebied meer identiteit te geven, is gekozen voor het thema 'Schatkamer van Twente'. Hierbij spelen geologie, geomorfologie en archeologie een belangrijke rol.

Om de uitwerking van dit thema gestalte te geven worden de volgende benodigde middelen en budgetten gebruikt:

- Promotie: het doorvertalen van de strategische systematiek in een campagne met daarin meegenomen de interne promotie richting burgers en ondernemers.
- Product- en dienstontwikkeling: het zichtbaar maken van de 'Schatkamer van Twente'.

- Professionalisering en samenwerking onderling stimuleren rondom deze thematiek en
- Verbetering van diensten en informatieverstrekking.

Beleidsnota Recreatie en Toerisme

In de beleidsnota Recreatie en Toerisme beschrijft de gemeente Losser een beleid dat is gericht op duurzame aanleg, versterking en uitbreiding van het aanbod aan recreatief-toeristische voorzieningen in de gemeente Losser. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is aansluiting zoeken bij de aard en de schaal van de gemeente Losser. De natuurlijke en landschappelijke omstandigheden zijn richtinggevend bij de realisatie van deze nieuwe recreatief-toeristische voorzieningen.

De beleidsnota beschrijft een aantal gebieden waarin grootschalige verblijfsrecreatie kan worden ontwikkeld. Deze gebieden liggen ten oosten van Losser en tussen Overdinkel en Glane.

Toekomstvisie Zandbergen-Oelemars

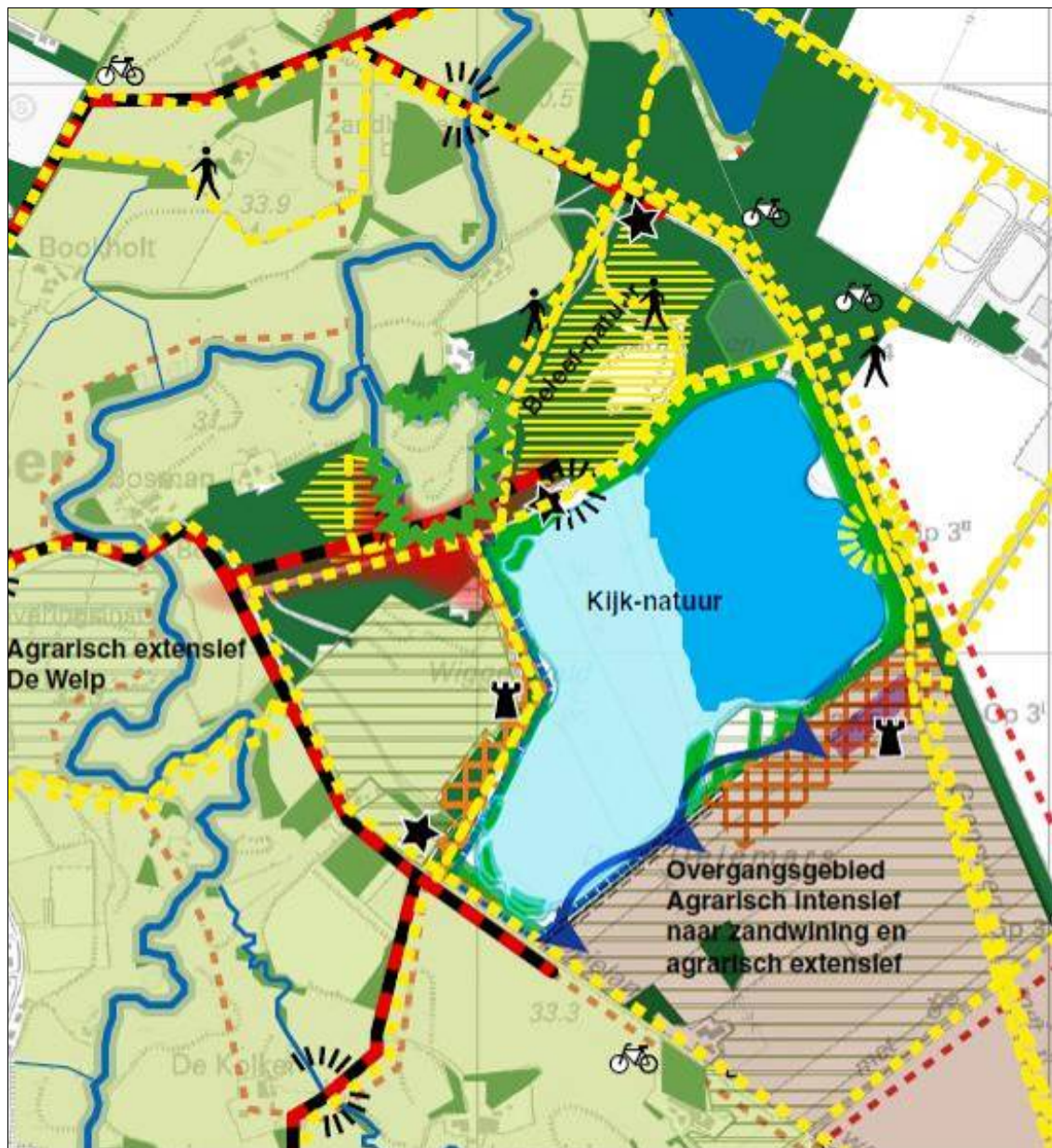
Op 25 november 2008 is de toekomstvisie voor de Zandbergen-Oelemars vastgesteld. Het doel van deze visie is het bieden van een leidraad bij het maken van keuzes voor al dan niet gewenste ontwikkelingen in het betreffende gebied. In het rapport zijn van de bestaande functies de knelpunten en kwaliteiten uitgewerkt. Tezamen met enkele uitgangspunten is hieruit een conclusie getrokken ten aanzien van de kansen en mogelijkheden in het gebied. Deze is verwoord in drie scenario's. De uitgangspunten die mede aan deze scenario's ten grondslag liggen, zijn:

- het leggen van duurzame relaties tussen natuurbeheer, agrarisch beheer en recreatieve mogelijkheden binnen het kader van de reconstructie Salland Twente;
- het behoud en versterken van bestaande landschapselementen;
- het versterken van visueel landschappelijke aspecten;
- het versterken van ecologische aspecten;
- het versterken van geomorfologische aspecten;
- het ontwikkelen van recreatief en educatief medegebruik.

Gekozen is voor het scenario 'vooruitstrevend'. Dit scenario biedt kansen voor een betere verweving van recreatieve ontwikkelingen en landbouwactiviteiten. In het navolgende komt een aantal hoofdpunten uit dit scenario aan bod.

Op het gebied van infrastructuur wordt ingezet op het creëren van een rustiger omgeving aan de noordkant van de plas. Ontwikkelruimte voor de bestaande landbouw dient daarnaast te blijven bestaan. Op het gebied van recreatie wordt ingezet op het verbeteren van de beleefbaarheid van de Zandbergen (verbeterd beheer). Tevens ligt het accent op een verbetering c.q. uitbreiding van de recreatieve infrastructuur (wandel-, ruiters- en fietspaden), mede in combinatie met archeologie. Het aangeven van een zonering is hierbij van belang.

Wat betreft de natuur dienen de waarden te worden versterkt. Een mogelijkheid ligt in het extensiveren van de landbouw. Grootschalige nieuwe functies worden niet benoemd in dit scenario en derhalve mag worden geconcludeerd dat het gebied zich hier niet voor leent.



Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid

7.1

Huidige situatie

De woonbebouwing in het plangebied kenmerkt zich door (veelal) solitair liggende bebouwing. In het zuidelijk deel van het plangebied, rondom Overdinkel, Kremersveen en nabij Glane (Glanerbrugsestraat), is dit hoofdzakelijk in de vorm van lintbebouwing. Het overige gedeelte van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing aan kronkelende wegen en paden.

WONEN

Ook is in het plangebied een aantal landgoederen aanwezig bestaande uit een 'landhuis' omgeven door bossen en weilanden.

Een specifiek gebied wat betreft woningbouw in het buitengebied is de zorginstelling Losserhof. Deze locatie vormt als het ware een dorp op zich.



Losserhof

Tegenwoordig willen veel mensen de drukte van alledag ontvluchten en in het buitengebied gaan wonen. Mede het hobbymatig kunnen uitoefenen van agrarische bedrijfsvoering speelt daarbij een rol.

Het aantal burgerwoningen in het buitengebied zal de komende jaren toenemen. Dit is niet het gevolg van nieuwbouw in het buitengebied, maar het gevolg van het feit dat (voornamelijk de kleinere) agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik worden genomen.

Wonen in het buitengebied biedt bij uitstek de mogelijkheid tot het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten. Van deze mogelijkheden wordt in het plangebied veelvuldig gebruikgemaakt. In toenemende mate wordt daarbij gebruikgemaakt van beleid als 'Rood voor Rood' en 'Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing-beleid' (VAB-beleid). Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren zal doorzetten.

Ten slotte is een mogelijkheid tot het oprichten van woningbouw, het benutten van open plekken in dorpslinten of dorpsranden. De mogelijkheden hiertoe staan beschreven in een gemeentelijke beleidsnotitie.

NIET-AGRARISCHE BEDRIJ- VIGHEID

In het plangebied is, naast de agrarische bedrijvigheid, ook niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Van oorsprong is het landelijk gebied een agrarisch gebied, maar in de loop der tijd zijn verschillende vormen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied ontstaan. Dit meestal door het steeds groter worden van 'kleine' ondernemingen. Voorbeelden van aanwezige bedrijvigheid in het buitengebied zijn transportbedrijven, autosloperij, bouwbedrijven, maar ook kleine bedrijven aan huis zoals kantoren.

Met name het VAB-beleid is van invloed op de toename van het aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De verwachting is dat de komende jaren door verruiming van beleid meer agrarische bedrijfslocaties beschikbaar komen voor alternatieve functies.

7.2

Beleid

Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Over vrijkomende agrarische bebouwing wordt in de Nota Ruimte het volgende gesteld. Het kabinet wil de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, maar dat moet wel zijn gekoppeld aan de landschappelijke kwaliteit en de realisatie van nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging. Meer specifiek wil het kabinet het hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing in het buitengebied stimuleren. Het gaat daarbij niet alleen om agrarische bebouwing, maar om allerlei soorten bebouwing, zoals zorginstellingen of kazernes die hun functie verliezen. Het landelijke beleid bepaalt voorts dat:

- Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of kan dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het

kan daarbij gaan om bedrijvigheid die is gelieerd aan de functie van het buitengebied, zoals recreatiebedrijven. Daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid, zoals galerieën, kinderdagverblijven, mantelzorg, advies- of architectenbureaus.

- Provincies hebben de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen (rood-voor-roodregeling’).
- Soms kan ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken in het buitengebied wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging (groene en blauwe diensten).

Provinciale Omgevingsvisie

In het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie worden geen maten gegeven ten aanzien van de grootte van woningen in het buitengebied. Het is aan de gemeente hieromtrent een afweging en regeling te maken.

Wel schrijft de provincie dat de oprichting van nieuwe woningen mogelijk is op vab-locaties, maar ook op (nieuwe) landgoederen. Ook bij de oprichting nieuwe woningen in het buitengebied dient te worden vastgehouden aan het thema zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

Nieuwe woningen kunnen, zoals in het vorenstaande reeds benoemd, ook via de rood-voor-rood regeling worden opgericht. Deze ontwikkeling vindt plaats op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving. Het principe bestaat uit het slopen van landschapsontsierende opstallen en het toevoegen van een gebouw met een woonbestemming. Het hoofddoel hierbij is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten hebben het voortouw in het toepassen van deze mogelijkheid. Hierbij is ook de mogelijkheid geboden om landhuizen op te richten.

In het provinciaal beleid werd voor niet-agrarische bedrijven onderscheid gemaakt in 'agrarisch aanverwante bedrijven' en 'niet-agrarische bedrijven'. In de Omgevingsvisie is dit onderscheid komen te vervallen. Het is aan de gemeente een passende (ontwikkelings)regeling op te stellen.

Een belangrijk uitgangspunt van het provinciaal ruimtelijk beleid is daarnaast dat vestiging van reguliere detailhandel buiten de bebouwde kom niet is toegestaan behalve in de vorm van een nevenactiviteit bij agrarische bedrijven (bijvoorbeeld verkoop van ter plaatse vervaardigde, bewerkte en verwerkte agrarische producten).

Ten slotte biedt de provincie Overijssel ruimte voor nieuwe landgoederen. Deze dragen bij aan de kwaliteit van natuur en landschap, water- en milieu-omstandigheden, recreatie en plattelandsvernieuwing. Er is een groeiende vraag naar de mogelijkheid om buiten te kunnen wonen. Bij nieuwe landgoederen mag men buiten bouwen op een plek waar het normaal niet mag, maar daar moet

dan wel als tegenprestatie groen voor worden aangelegd. In het voorjaar van 2008 is hiertoe de aanvullende handreiking nieuwe landgoederen vastgesteld. De gemeente Losser heeft een eigen regeling opgesteld omtrent de vestiging van landgoederen binnen de gemeentegrenzen.

Nieuwe landgoederen

Landgoederen bieden in de ogen van de gemeente bij uitstek de mogelijkheid tot het realiseren van win-winsituaties: zowel de particulier in kwestie als het landschap hebben hierbij profijt. In dit opzicht wordt de oprichting van nieuwe landgoederen ondersteund, waarbij multifunctioneel gebruik ervan niet wordt uitgesloten (onder andere wonen, zorg en recreatie in combinatie met de ontwikkeling van natuurwaarden).

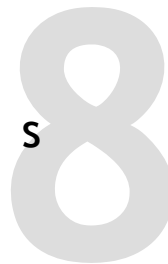
De Natura 2000-gebieden zijn echter, vanwege hun landschappelijke en natuurlijke waarden, uitgesloten van de oprichting van nieuwe landgoederen.

Op het overige grondgebied is oprichting mogelijk, zolang het huidige beleid in acht wordt gehouden dat beschreven staat in de beleidsnotitie 'Regeling nieuwe landgoederen' van de gemeente Losser. Ondermeer de volgende voorwaarden zijn van toepassing op de realisatie van landgoederen:

- het oppervlak van het landgoed bedraagt minimaal 10 ha;
- bestaande niet functionele bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van karakteristieke agrarische bebouwing en gebouwen die worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd wat mede blijkt uit een inrichtingsplan.

In aanvulling daarop en ter bescherming van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouwsector is de gemeente van mening dat in situaties waar sprake is van gronddruk, de landbouwbelangen prevaleren.

Overige functies



8.1

Delfstoffen

Zandwinning

Aan de oostzijde van de kern Losser ligt de Oelenmars, een gebied dat is aangemerkt als zandwinlocatie. De omgeving van deze locatie is in de provinciale Omgevingsvisie weergegeven als zandwinzone (zone waar in de toekomst de uitbreidingsmogelijkheden van de zandwinplas liggen).

HUDIGE SITUATIE

De provincie Overijssel beschrijft in haar beleid dat nieuwe ontgrondingen multifunctioneel moeten zijn, moeten passen binnen het bestaande netwerk van zandwinningen en bijdragen aan behoud en versterking van de gebiedskenmerken. Ook bij het uitbreiden binnen de zandwinzone dient te worden vastgehouden aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik - ontwikkelingsperspectieven - gebiedskenmerken.

BELEID

8.2

Nutsleidingen en telecommunicatie

Hoogspanningsleiding

Voor het grootschalige transport van elektriciteit wordt met name gebruikgemaakt van bovengrondse elektriciteitslijnen die op masten staan. Al naar gelang de capaciteit van de lijn, zijn de masten hoger en (dus) de verstoring voor het landschap en de beperking voor in de nabijheid aanwezige functies groter.

HUDIGE SITUATIE

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt de 110 kV-hoogspanningsleiding Grevengoor - Losser.

Aan weerszijde van deze hoogspanningsleiding wordt een indicatieve zone van 50 m gehanteerd. Het oprichten van gevoelige bebouwing (onder meer woningen en objecten waar kinderen verblijven) binnen de genoemde zone dient zoveel mogelijk tegen te worden gegaan. Daarnaast heeft deze hoogspanningsleiding een zakelijk recht zone, waarbinnen in principe geen bebouwing is toegestaan (slechts in overleg met de leidingbeheerder). In het onderhavige geval bedraagt deze zone 15 m gemeente aan weerszijde van de leiding. Vanwege de beperkingen die deze strook met zich meebrengt, is deze weergegeven in de verbeelding en voorzien van een passende regeling.

Daarnaast bevindt zich, evenwijdig aan de weg N734, een ondergrondse hoogspanningsleiding.

Aan weerszijden van deze leiding is een bebouwingsvrije zone van 5 m aanwezig.

- BELEID Het beleid rond hoogspanningsleidingen is gericht op:
- het zoveel mogelijk bundelen van hoogspanningsleidingen met reeds aanwezige lijnen of verkeersinfrastructuur;
 - het vermijden van gebieden die mogelijk in aanmerking komen voor kernuitbreiding;
 - het vermijden van waardevolle delen van het landelijke gebied;
 - beperking van het aantal knikken;
 - waar wenselijk en mogelijk het toepassen van aangepaste masttypen.

Antennemasten

HUIDIGE SITUATIE De laatste jaren heeft de mobiele telefonie een grote vlucht genomen. Ook in de gemeente Losser is een aantal antennemasten geplaatst. Enkele hiervan bevinden zich in het plangebied.

- BELEID Ten aanzien van de situering van antennes en masten heeft de gemeente Losser eigen richtlijnen ontwikkeld. Dit is mogelijk vanwege de verplichting tot een bouwvergunning.
- Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat het aantal masten en antennes beperkt blijft. Inpassing in de omgeving is ook een belangrijk criterium bij de plaatsing van zendmasten. Een voorbeeld is de onwenselijkheid van plaatsing op of aan monumenten.
- Het beleid van de gemeente Losser ten aanzien van de plaatsing van zendinstallaties in het buitengebied is in principe terughoudend. Een uitgangspunt is dat de zendapparatuur en masten zo min mogelijk moeten opvallen in het bestaande landschap. Dit betekent dat in het landelijk gebied clustering moet plaatsvinden met bestaande bebouwing en bij knooppunten van menselijke activiteiten en infrastructuur. Plaatsing van antennes/masten in landschappelijke waardevolle gebieden en natuurgebieden is, met uitzondering van plaatsen nabij hoofdinfrastructuur en goed ingepast, in zijn geheel niet toegestaan.

Rioolpersleidingen

HUIDIGE SITUATIE Door het plangebied loopt een aantal rioolpersleidingen. Het Waterschap Regge en Dinkel beheert en onderhoudt deze leidingen.

- BELEID Met betrekking tot deze persleidingen is geen specifiek beleid van toepassing dat een vertaling in het bestemmingsplan behoeft.

Overig

Ook zijn in het buitengebied van Losser aardgastransportleidingen aanwezig en bevindt zich in het noordelijk deel van de gemeente een leiding van Defensie ten behoeve van het transport van brandstof. Paragraaf 9.4.3 gaat hier nader op in.

8.3

wegen

Het plangebied wordt ter hoogte van De Lutte van oost naar west doorkruist door de snelweg A1 (stroomweg). Nabij De Lutte ligt eveneens een op- en afrit van de snelweg, waardoor deze weg deel uitmaakt van de ontsluitingsstructuur van het plangebied.

Nabij de snelweg ligt de spoorlijn die loopt van Oldenzaal naar Bad Bentheim. Aan de spoorlijn ligt geen station, waardoor het spoor niet valt onder de ontsluitingsstructuur van het plangebied.

De belangrijkste wegen in het plangebied zijn:

- N732 (Losser-Enschede): 80 km/uur
- N734 (Losser-Oldenzaal): 80 km/uur
- N731 (Overdinkel - Losser - Glanerbrug): 80 km/uur
- N735 (De Lutte - Oldenzaal): 80 km/uur
- deels de N342 (Oldenzaal - Denekamp): 80 km/uur

Deze wegen zijn de gebiedsontsluitingswegen van het plangebied.

Overige hoofdwegen in het gebied zijn de Denekamperdijk-Lossersedijk-Beuningerstraat (verbinding tussen Losser-Beuningen en de snelweg, snelheid 80/60 km/uur) en de Lutterstraat (verbinding Losser-De Lutte, snelheid 60 km/uur). Deze wegen worden aangemerkt als erftoegangswegen A (wegen met een verblijfsfunctie).

De voorgenoemde hoofdwegen zorgen voor de ontsluiting van en naar de kernen. Op een lager schaalniveau is daarnaast een goede ontsluitingsstructuur aanwezig in de vorm van landbouwwegen. Deze wegen werden van oudsher door de agrariërs gebruikt om bij hun landerijen te komen. In vroegere tijden bestonden deze landbouwwegen hoofdzakelijk uit zand. Nu zijn veel van deze wegen verhard, maar zandwegen zijn ook nog voldoende aanwezig in het plangebied. Om de oorspronkelijke kwaliteiten van het gebied te behouden, is het beleid van de gemeente Losser gericht op het behoud van deze zandwegen.

Naast de hiervoor genoemde wegen is in het plangebied een fijnmazige recreatieve infrastructuur aanwezig, bestaande uit wandel- en fietspaden. Deze paden liggen niet alleen nabij de doorgaande verbindingen tussen de verschillende kernen, maar doorkruisen het gehele plangebied, inclusief de natuurgebieden. Dit geeft het gebied een hoge toeristisch-recreatieve belevingswaarde.

Conform het uitwerkingsplan bestaat het voornemen een utilitair (vrijliggend) fietspad te realiseren langs de wegen Losser-De Lutte en De Lutte-Beuningen.

De gemeente Losser hanteert de uitgangspunten uit het convenant Duurzaam Veilig. Hiertoe heeft de gemeente een wegencategorisering vastgesteld. In het landelijk gebied zijn in het kader van dit convenant reeds snelheidsbeperkende maatregelen genomen (onder andere op de weg tussen De Lutte en Beunin-

HUIDIGE SITUATIE

BELEID

gen). Ook het realiseren van de vrijliggende fietspaden is een punt dat uit dit convenant naar voren komt.

8.4

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

HUDIGE SITUATIE	Binnen de gemeente Losser bevindt zich één rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze ligt aan de Ravenhorsterweg in de kern Losser, op de rand met het buitengebied. Het rendement van deze installatie ligt boven de 75%.
BELEID	Voor deze installaties is geen specifiek beleid opgenomen in provinciale of gemeentelijke documenten. Buiten de milieuzone, heeft de aanwezigheid van deze inrichting geen invloed op het plangebied.

8.5

Windturbines

HUDIGE SITUATIE	In het plangebied zijn geen windturbines aanwezig.
BELEID	Ten aanzien van de oprichting van windturbines is door de gemeente geen specifiek beleid opgesteld. In de provinciale omgevingsvisie zijn wel bepalingen opgenomen omtrent windturbines. In dit document zijn locaties aangegeven waar wel of niet windturbines kunnen worden opgericht. Het buitengebied van Losser is in zijn geheel aangemerkt als Nationaal Landschap. Deze gebieden zijn uitgesloten voor de oprichting van windturbines.

M i l i e u h y g i è n e



9 . 1

A l g e m e e n

Wat betreft de ruimtelijke ordening en de milieuregelgeving is in ons land sprake van een tweesporenbeleid (de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer), welke beide hun eigen wettelijke kaders hebben.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om duidelijkheid te scheppen wat betreft de regelgeving (dubbele regelingen moeten worden voorkomen). De regelgeving in het bestemmingsplan zal zich dan ook moeten toespitsen op de ruimtelijke aspecten van de milieuwetgeving. Waar dat nodig is, wordt bij afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden ook getoetst aan de milieuhygiënische consequenties van de ingreep.

9 . 2

L a n d b o u w

Ammoniak

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij in werking getreden. De Wet ammoniak en veehouderij vormt samen met het nog vast te stellen Besluit ammoniakemissie huisvesting en veehouderij (Besluit huisvesting) het nieuwe wettelijke toetsingsinstrumentarium met betrekking tot het verlenen van milieuvergunningen voor de emissie van ammoniak uit dierenverblijven. In de zomer van 2003 werd door de ministers van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een brief gezonden aan de Tweede Kamer, inhoudende een aanpassing van de Wet ammoniak en veehouderij. In de brief wordt voorgesteld kwetsbare Vogel- en Habitatrichtlijngebieden extra te beschermen door middel van een zoneringsstelsel.

De reikwijdte van de Wet ammoniak en veehouderij is beperkt tot de voor verzuring gevoelige delen van de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie is het bevoegd gezag betreft de aanwijzing van de 'zeer kwetsbare gebieden'.

Geur

Op 1 januari 2007 trad de Wet geurhinder en veehouderij in werking. De Wet geurhinder en veehouderij bevat bepalingen met betrekking tot het omgaan met geurgevoelige objecten in de nabijheid van agrarische bedrijven. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet er een ruimtelijke scheiding c.q. afstand zijn tussen de veehouderij en een geurgevoelig object (objecten waarin

personen aanwezig zijn). Hiervoor zijn normen gesteld voor de geurbelasting. Deze normen zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder vastgestelde geuremissie. De geurbelasting wordt berekend met een verspreidingsmodel. Als sprake is van:

- een uitbreiding van een veehouderij;
- een (her)vestiging van een veehouderij, of
- een vestiging van een geurgevoelige functie in de nabijheid van een veehouderij,

is toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij noodzakelijk

De wet onderscheidt drie typen bedrijven:

1. Bedrijven met dieren zonder vastgestelde geuremissie-eenheid (melkvee en paarden). Tussen deze bedrijven en geurgevoelige objecten gelden vaste afstanden van 100 m (binnen de bebouwde kom) en 50 m (buiten de bebouwde kom).
2. Bedrijven met dieren met een vastgestelde geuremissie-eenheid (varkens, vleesstieren, pluimvee). Rond deze bedrijven liggen geurcontouren die worden berekend aan de hand van een aantal factoren (aantal dieren, stalsysteem en dergelijke).
3. Pelsdierenbedrijven. Rond deze bedrijven gelden eveneens vaste afstanden die afhankelijk zijn van het aantal dieren en het stalsysteem.

De Wet geurhinder en veehouderij regelt ook op welke wijze wordt omgegaan met (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Onder de Wet geurhinder en veehouderij wordt aan huidige en voormalige bedrijfswoningen van veehouderijen (peildatum beëindiging agrarisch bedrijf 19 maart 2000) een lichte bescherming tegen geurhinder uit dierverblijven toegekend.

Belangrijk onderdeel van de wet is de mogelijkheid voor gemeenten om een eigen geurbeleid te ontwikkelen. Afhankelijk van de doelstellingen met een bepaald gebied, kunnen normen naar boven of beneden worden gevarieerd. Dit dient echter wel in een ruimtelijke visie te worden neergelegd. In die visie dienen de afwijkende normen te worden gemotiveerd vanuit de gewenste ruimtelijke inrichting van het betreffende gebied en/of de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. De 'standaardnormen' in de Wet geurhinder en veehouderij zijn echter zodanig gekozen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen niet wijzigen ten opzichte van de uitvoeringspraktijk van de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996. Wanneer de gemeente besluit de normen te variëren, wijzigen de uitbreidingsmogelijkheden uiteraard wel ten opzichte van de richtlijn 1996.

Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand (via een gemeentelijke verordening) minimaal 50 m, buiten de bebouwde kom minimaal 25 m.

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat uitsluitend gebouwen waarin mensen aanwezig zijn geurgevoelig zijn.

Zoals hiervoor aangegeven, biedt de Wet geurhinder en veehouderij de gemeente de mogelijkheid in het vormgeven van een eigen geurbeleid. De wet bevat een aantal elementen met een duidelijke ruimtelijke component:

1. het al dan niet maken van onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven;
2. het al dan niet per gebied laten variëren van de geurnormen;
3. het omgaan met (voormalige) agrarische bedrijfswoningen.

Het eerste aspect heeft een rechtstreekse relatie met het bestemmingsplan. Veelal worden in bestemmingsplannen Buitengebied in de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt tussen de grondgebonden en intensieve veehouderijen.

Het tweede en derde aspect dienen weliswaar vanuit ruimtelijke motieven te worden onderbouwd, de juridische vertaling dient plaats te vinden via gemeentelijke verordeningen. De afweging omtrent deze aspecten kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Milieuzones

De laatste jaren is de afstand, die dient te worden aangehouden tussen landbouwbedrijven en geurgevoelige functies, voor de landbouw steeds problematischer geworden. Dit komt voort uit strengere afstandsnormen (welke strikter worden gehanteerd) en een toename van het aantal woningen in het buitengebied. De uitbreidingsruimte van de overblijvende agrarische bedrijven wordt door deze ontwikkelingen steeds verder beperkt.

De exacte zone rond een agrarisch bedrijf verschilt van bedrijf tot bedrijf; op deze plaats kan dan ook geen eenduidige categorisering worden gegeven. De zone van het betreffende agrarische bedrijf is vastgelegd in de milieuvergunning of melding. In het bestemmingsplan zal -bijvoorbeeld in het kader van een afwijkingsmogelijkheden van de regels en wijzigingsbepalingen- rekening moeten worden gehouden met de milieuzones. Het Besluit landbouw milieubeheer bevat regels omtrent aan te houden afstanden.

9 . 3

Geluid

Weg

In het kader van de Wet geluidhinder kennen alle wegen met één of twee rijstroken buiten de bebouwde kom, op grond van artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder, een zone van 250 m ter weerszijden van de weg, gerekend vanuit de as van de weg. Dit geldt niet voor wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of wegen die deel uitmaken van een woonerf. Van belang zijn in dit verband:

- N732 (Losser-Enschede)
- N734 (Losser-Oldenzaal)
- N731 (Overdinkel - Losser - Glanerbrug)

- N735 (De Lutte - Oldenzaal)
- N342 (Oldenzaal - Denekamp)
- Denekamperdijk
- Lossersedijk
- Beuningerstraat
- Lutterstraat

Eveneens doorkruist de snelweg A1, van oost naar west, het plangebied. De zone langs twee-baanswegen met vier rijstroken is gesteld op 400 m uit het hart van de weg.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder). Bij het voorbereiden van de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, dienen burgemeester en wethouders ingevolge artikel 77 (Wet geluidhinder) een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die door de woningen binnen de zone vanwege de weg wordt ondervonden.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd een hogere waarde vast te stellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde woningen langs een aanwezige weg betreft, kunnen Gedeputeerde Staten in 'buitenstedelijk gebied' een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen. Indien het een (tweede) agrarische bedrijfswoning betreft, kan een hogere waarde tot 58 dB worden vastgesteld.

BESTEMMINGSPLAN	Indien in het kader van het voorliggende bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies worden opgericht, dient een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden.
WETGEVING	Spoorweg Ook hoofdstuk 7 (Zones langs spoor-, tram- en metrowegen) van de Wet geluidhinder is van belang. De spoorlijn Hengelo - Oldenzaal - Bad Bentheim (traject 181) heeft een zonebreedte van 400 m (weerszijden spoor).
NORMSTELLING	Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 55 dB (artikel 106 Wet geluidhinder). Bij het voorbereiden van de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone als bedoeld in artikel 106b van de wet geluidhinder, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen naar:

- de geluidsbelasting die door woningen, door andere geluidgevoelige gebouwen of door geluidgevoelige terreinen binnen de zone vanwege de spoorweg zou worden ondervonden, zonder de invloed van maatregelen die de geluidsoverdracht beperken;
- de doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de spoorweg optredende geluidsbelasting van de woningen te boven zou gaan.

Ook voor het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing in de zones van de spoorlijn geldt dat een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

BESTEMMINGSPLAN

Vliegbasis Twente

Vliegbasis Twente is in de huidige situatie niet meer in gebruik als militaire luchthaven. Op dit moment zijn, voor een nieuwe invulling van het gebied, ontwikkelingen gaande die nog niet volledig zijn uitgewerkt/uitgekristalliseerd.

P.m. toevoegen informatie contouren vliegveld

Industrieterrein

Geluidzone de Pol?

9.4

Externe veiligheid

Externe veiligheidbeleid gemeente Losser

In 2007 is het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Losser vastgesteld (rapport: Royal Haskoning; Externe veiligheidsbeleid gemeente Losser; 13 maart 2007).

Het doel van dit beleidsdocument is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Losser aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. Tevens benoemt het document een aantal gebiedsgerichte ambities ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid.

Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied. Dit zijn gebieden met de voornaamste bestemming Buitengebied, Landelijk gebied of Recreatiegebied waar risicobronnen onder voorwaarden worden toegestaan. In het navolgende staan de ambities ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico benoemd.

Ambitie plaatsgebonden risico

- Binnen een bestaande PR 10^{-6} -contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten eventueel gemotiveerd toegestaan waarbij onder meer aandacht is voor de mogelijkheden van aanpak van de risicobron en geschikte alternatieve locaties.

- In nieuwe situaties dienen de 10^{-6} -contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven. Uitzondering op deze regel betreft situaties waarin de PR 10^{-6} -contour door het stimuleren van bronmaatregelen is gereduceerd en daarna uitsluitend een gebied inneemt buiten de inrichtingsgrens dat de bestemming Openbare weg, Groen of Water heeft en waarbinnen nu en in de toekomst geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of zijn geprojecteerd of zullen worden gevestigd.
- Ook wanneer de PR 10^{-6} -contour binnen de inrichtingsgrens valt, besteedt de gemeente veel aandacht aan het treffen van bronmaatregelen.

Ambitie groepsrisico

- Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits:
 - invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi.
 - Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
 - De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde waarde beschouwd. Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

9 . 4 . 1

I n r i c h t i n g e n

INLEIDING

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden (gewijzigd 13 februari 2009).

Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1, lid 1, sub b en l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

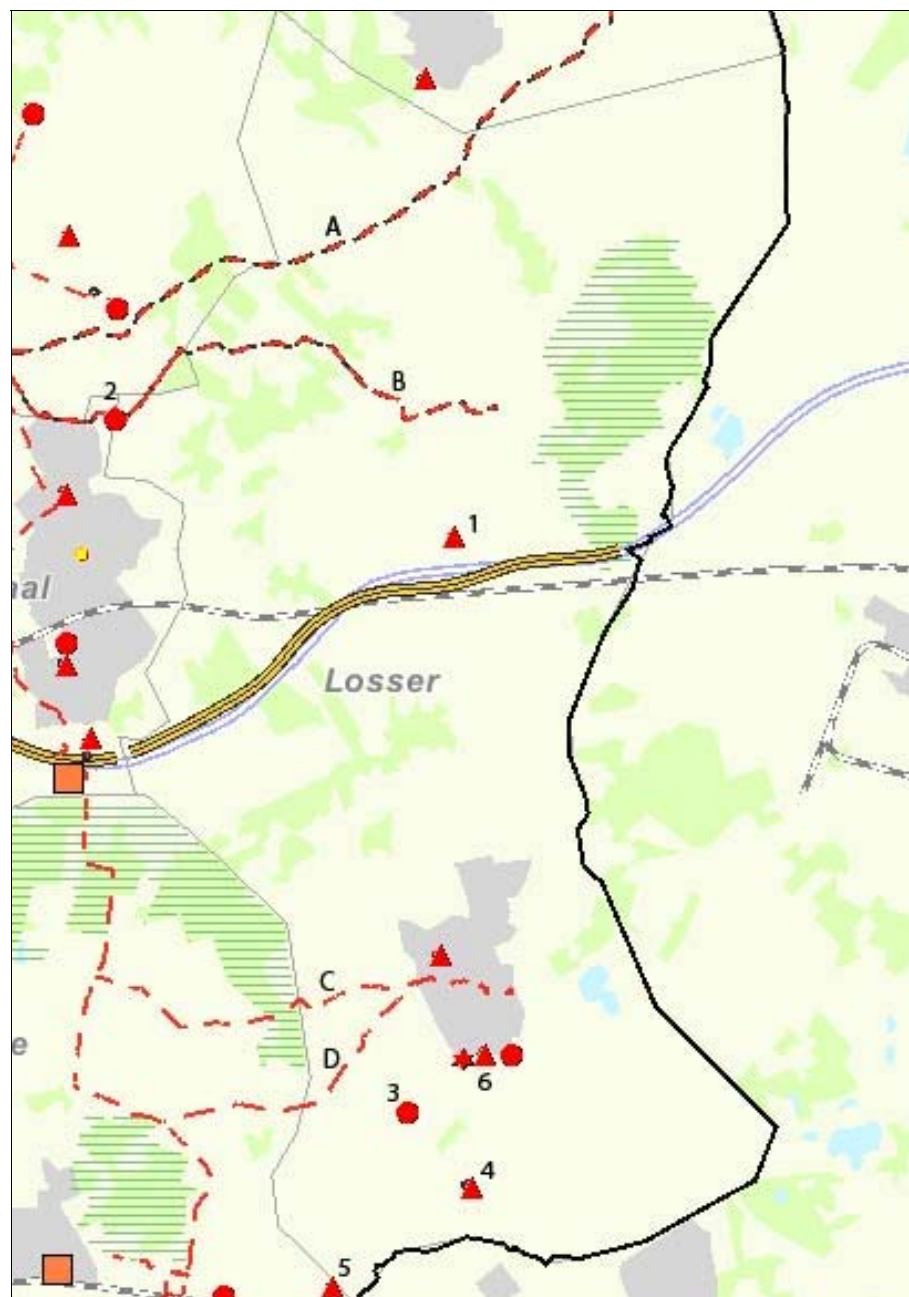
Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de beschikbare 'Handreiking Groepsrisico'.

Om te bepalen of in het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.

ONDERZOEK



Het hiernavolgende overzicht geeft de risicovolle inrichtingen weer die invloed hebben op het plangebied.

Nummer	Inrichting	Straat	Plaats	Plaatsgebonden Risicocontour (10 ⁻⁶) in meter	Groepsrisico (invloeds- gebied) in meter	Opmerking
1	Lpg- tankstation	Bentheimerstraat	De Lutte	Vulpunt: 45 Reservoir: 25 Afleverzuil: 15	150	
2	Aardolie en Aardgaswin- ning	Loweg	Oldenzaal	50	-	Hoewel de inrichting buiten het plangebied ligt, valt de PR- contour hierbinnen
3	Opslag bestrij- dingsmidde- len	Kremersveenweg	Glane	-	-	De opslagcapaciteit is dusdanig gering, dat het risico niet over de terreingrens van de inrichting reikt.
4	Lpg- tankstation	Gronausestraat	Glane	Vulpunt: 45 Reservoir: 25 Afleverzuil: 15	150	

Daarnaast ligt aan de Kerkstraat te Glanerbrug, net over de gemeentelijke grens en daarmee buiten het plangebied, eveneens een lpg-tankstation (5). De plaatsgebonden risicocontouren vallen buiten het plangebied, maar het invloedsgebied van het groepsrisico (150 m) valt deels binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De overige risicovolle inrichtingen die op de risicokaart zijn weergegeven (drie inrichtingen op industrieterrein de Pol in Losser, weergegeven met nummer 6) hebben geen invloed op het plangebied. Het risico van deze inrichtingen valt niet binnen de begrenzing van het onderliggende bestemmingsplan.

De plaatsgebonden risicocontouren (of delen daarvan) die binnen het plangebied liggen, worden weergegeven in de verbeelding en -vanwege de beperkingen die deze contouren met zich meebrengen- voorzien van een passende regeling.

CONCLUSIE

Wanneer zich in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico voordoen waarbij de personen-dichtheid toeneemt, dient een toets aan het groepsrisico plaats te vinden.

9 . 4 . 2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS).

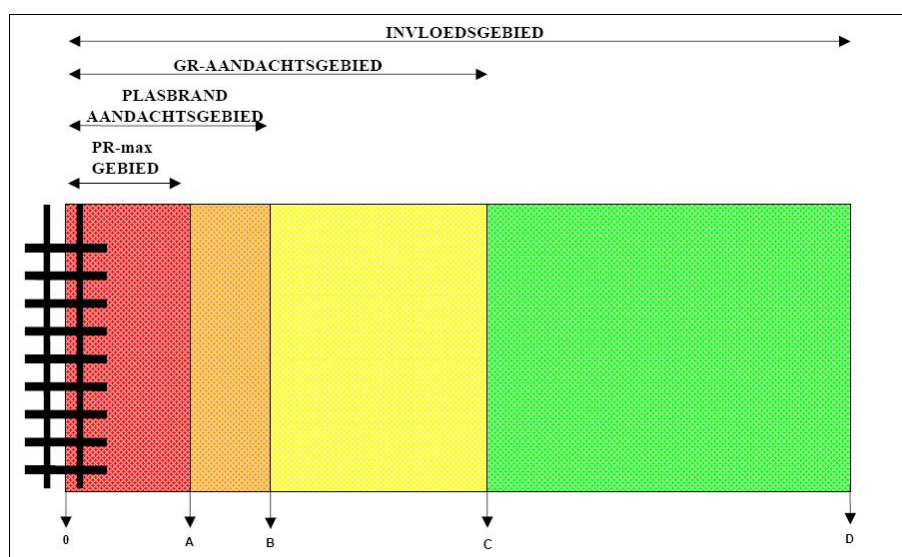
INLEIDING

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de circulaire in 2012 vervangen door het Besluit

transportroutes externe veiligheid (Btev), tezamen met de basisnetten weg, spoor en water.

De navolgende figuren geven een schematische weergave van de eerdergenoemde afstanden die in het Besluit transportroutes externe veiligheid worden benoemd met de bijbehorende regelgeving.

De hiernavolgende figuur geeft de gebieden langs wegen weer waarvoor, gezien de nieuwe wetgeving, voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.



Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone (PR-max gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf het midden van de weg. Binnen de veiligheidszone is oprichting van nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderingsgevallen worden opgericht.

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is een zone van 30 m bij een weg en een spoorlijn en 25-40 m bij een waterweg. Conform de nieuwe wetgeving worden hier geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zeldzame personen binnen deze zone toegestaan (slechts onder voorwaarden).

Het GR-aandachtsgebied is een gebied tussen de 0-200 m. Voor ontwikkelingen binnen dit gebied dient een groepsrisicoberekening te worden gemaakt, behalve wanneer:

- $GR < 0,1 \times \text{de oriëntatiewaarde}$;
- de toename $GR < 10\%$ én $GR < \text{oriëntatiewaarde}$.

Van deze afwijkingen mag één keer per vijf jaar gebruik worden gemaakt.

Het invloedsgebied geeft het gebied weer tot de 1%-letaliteitsgrens. Alle aanwezige personen binnen dit gebied dienen te worden meegenomen in de groepsrisicoberekening.

Wegen

ONDERZOEK

Met oog op de nieuwe wetgeving heeft de weg geen veiligheidszone (vergelijkbaar met de PR-contour). Wel ligt aan weerszijden van de weg een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. Binnen deze zone, gemeten vanaf de rechterrandaan van de rechterweghelft, mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden opgericht. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de weg te worden getoetst aan het groepsrisico (groepsrisicoberekening) en dient bij ontwikkelingen tussen de 200 m en het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) te worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het invloedsgebied van de weg is daarbij gesteld op 325 m (stofcategorie GF3, onder andere lpg).

Spoor

Over de spoorlijn Oldenzaal - Bad Bentheim vindt eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}). Ook het groepsrisico ligt ruim onder de oriënterende waarde (Oranjewoud/Save; Groepsrisicoberekeningen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor langs De Lutte, in het kader van bestemmingsplanwijziging Luttermolenveld; 20 december 2007).

In het conceptontwerp Basisnet Spoor wordt gesteld dat het betreffende spoorvak een PR-max heeft van 11 m (gelijk als de bouwvrije zone op grond van de Spoorwegwet). Deze zone ligt niet buiten de spoorzone. Daarnaast heeft de spoorlijn aan weerszijden een PAG van 30 m. Ook bij spoorwegen geldt een groepsrisico-aandachtsgebied van 200 m. Het invloedsgebied, afhankelijk van de gevaarlijke stoffen die over het traject worden vervoerd, is gesteld op 3.000 m (stofcategorie D4, toxische vloeistoffen).

Water

In of nabij het plangebied komen geen watergangen voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

CONCLUSIE Langs de wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, de A1 en de spoorlijn, zijn geen beperkingen aanwezig op grond waarvan bebouwing is uitgesloten. Gezien de ligging van een deel van het plangebied binnen het plasbrandaandachtsgebied, dient de oprichting van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen deze zone zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

Wel dient, bij nieuwe ontwikkelingen die een verhoging van de personendichtheid met zich meebrengen, een toets aan het groepsrisico plaats te vinden. Dit in de vorm van een berekening of in de vorm van een beschrijving van de elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

9.4.3

Buisleidingen

INLEIDING Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze wetgeving is ondermeer van toepassing op aardgastransportleidingen en leidingen waardoor brandbare stoffen worden vervoerd.

Het nieuwe besluit gaat, in plaats van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden, uit van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (inclusief verantwoordingsplicht). Tevens is vastgelegd dat aan weerszijde van de aardgastransportleidingen een belemmerende strook van 5 m geldt (waarbinnen de oprichting van bebouwing is uitgesloten).

ONDERZOEK De risicokaart Overijssel geeft ook de ligging van leidingen weer waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Ook in het plangebied liggen enkele leidingen. In het hierna volgende overzicht worden deze leidingen weergegeven, inclusief de aan te houden afstanden.

Nummer	Beheerder	Soort leiding	Leiding (incl. druk en diameter)	Belemmerende strook	Plaatsgebonden risicocontour in meter	%-Letaiteitsgrens (Groepsrisico) in meter
A	Defensie	Brandstofleiding	P21-4398 Druk: 80 Bar Diameter: 8 inch	5	12	130
B	NAM (Nederlandse Aardolie Maatschappij)	Aardgastransportleiding	531-32093 Druk: 80 Bar Diameter: 8 inch	5	0	130
C	Gasunie	Aardgastransportleiding	N-528-84-KR-006 Druk: 40 Bar Diameter: 4 inch	5	0	45
D	Gasunie	Aardgastransportleiding	N-528-51-KR-006 Druk: 40 Bar Diameter: 6 inch	5	0	70

Uit de tabel blijkt dat de aanwezige aardgastransportleidingen in het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) hebben die buiten de leiding ligt. Wel ligt het invloedsgebied van de leidingen binnen het plangebied.

Vanwege de ruimtelijke beperkingen die de belemmerende strook met zich meebrengt, zijn deze weergegeven in de verbeelding en voorzien van een passende regeling.

CONCLUSIE

Bij nieuwe ontwikkelingen in het invloedsgebied van de leidingen, waarbij de personendichtheid in redelijke mate toeneemt, dient een toets aan groepsrisico plaats te vinden.

9.5

Bodemverontreiniging

Binnen het hele plangebied is een grote variatie van gebruiken aanwezig, waaronder landbouw, bouwgrond, recreatie, wonen, werken, wegen et cetera. Op de kaarten behorende bij de omgevingsvisie Overijssel staat beschreven dat in het plangebied voormalige stortplaatsen aanwezig zijn (tussen de Invalsweg en Hoofdstraat nabij Overdinkel en nabij de snelweg).

P.m. gemeente: bodeminformatie Losser (licht verontreinigd, niet verontreinigd, et cetera)

Op basis van de huidige situatie, het gebruik en de historische informatie, kan worden geconcludeerd dat bodemverontreinigingen zijn te verwachten die een belemmering kunnen gaan vormen voor mogelijke ontwikkelingen. Alvorens de ontwikkeling kan worden gerealiseerd, zal mogelijk vooraf een onderzoek (historisch onderzoek, locatieonderzoek, verkennend onderzoek en eventueel een nader onderzoek en saneringsonderzoek) plaatsvinden ter plaatse van alle geconstateerde potentiële bodemverontreinigende activiteiten. In een beperkt aantal gevallen is reeds onderzoek voorhanden.

OVERWEGING

In het vervolgonderzoek zal de beschikbare informatie worden mee gewogen of eventuele verontreinigingen voldoende in beeld zijn gebracht en of een sanering (na het volgen van de juiste procedures) dient te worden uitgevoerd.

Te allen tijde dient verontreinigde bodem op een verantwoorde wijze te worden afgevoerd, dan wel (onder voorwaarden) te worden hergebruikt in werken. In alle situaties moet men streven naar een gesloten grondbalans. In die situaties waar grond gaat vrijkomen, wordt sterk aanbevolen om de kwaliteit van de vrijkomende bodem analytisch vast te stellen. Uiteraard dient het onderzoek representatief te zijn voor de hele vrijkomende partij.

9.6

Luchtkwaliteit

ACHTERGROND Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplek.

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 worden de (nauwkeurigheds)eisen ten aanzien van metingen van de luchtverontreinigende stoffen nader uitgewerkt. Onder andere is in deze regeling de hoeveelheid fijn stof van natuurlijke oorsprong opgenomen welke mag worden afgetrokken van de gemeten of berekende fijnstofconcentraties in de lucht. Dit wordt in de praktijk ook wel de 'zeezout-aftrek' genoemd. Voor de gemeente Losser betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ mag worden verminderd met 3 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes.

Relevante luchtkwaliteitseisen

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Tabel - Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Luchtconcentratie	Norm
NO ₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar

PM₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
24 uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

P.m. opnemen resultaten PlanMER

HUDIGE SITUATIE EN
TOEKOMSTIGE SITUATIE

9 . 7

P l a n M E R

Tijdens de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het bestemmingsplan Buitengebied de mogelijkheid in zich draagt dat bepaalde activiteiten leiden tot overschrijding van drempels, zoals genoemd in het Besluit m.e.r. Is dat het geval, dan is het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig (dit wordt onderstreept door een uitspraak van de Raad van State, d.d. 18 juni 2008, rolnummer: 200704458/1). Er bestaat tevens een plan-m.e.r.-plicht indien voor het bestemmingsplan Buitengebied een passende beoordeling nodig is op grond van de Natuurbeschermingswet. Er dient dus naar twee zaken te worden gekeken: het Besluit m.e.r. en de Natuurbeschermingswet. In het navolgende wordt dit nader uitgewerkt.

Besluit m.e.r

In het bestemmingsplan zijn de volgende activiteiten opgenomen of aangewezen welke zijn genoemd in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r:

- intensieve veehouderij (in een deel van het plangebied);
- de oprichting van glastuinbouw bij agrarische bedrijven (ondersteunend glas tot 4.000 m²);
- realisering van de Ecologisch Hoofdstructuur.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan Buitengebied plan-m.e.r.-plichtig is. Er zal dan ook een planMER worden opgesteld, dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. De uitkomsten van het planMER zullen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Te zijner tijd zal op deze plaats verslag worden gedaan van het planMER en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

Natuurbeschermingswet

Zoals gezegd, dient eveneens een planMER te worden opgesteld indien het bestemmingsplan significante gevolgen kan hebben voor een gebied dat is aangewezen in het kader van de Habitat- en de Vogelrichtlijn. In het buitengebied van de gemeente Losser komen dergelijke gebieden voor; Dinkelland en Landgoederen Oldenzaal. Afgewogen dient te worden of in het bestemmingsplan

activiteiten mogelijk worden gemaakt die significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden.

Uit de Notitie Reikwijdte en Detailniveau, welke ten behoeve van de planMER is opgesteld, blijkt dat significant negatieve effecten niet te zijn verwachten. Een Passende Beoordeling is dan ook niet aan de orde. Voor nader details wordt verwezen naar de genoemde Notitie.

C V o r m g e v i n g v a n h e t b e - s t e m m i n g s p l a n

10

Vertaling bijzondere thema's

10.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal belangrijke thema's uit de sectorale wet- en regelgeving. Het gaat hier om een wet- en regelgeving op het gebied van archeologie, ecologie en water. Omdat deze wet- en regelgeving gevolgen kan hebben voor de concrete beleidsuitwerking per functie, is ervoor gekozen dit hoofdstuk voor de planbeschrijving te plaatsen. Hetzelfde geldt voor een aantal milieuhygiënische thema's, maar die zijn in het voorgaande hoofdstuk 9 al behandeld en krijgen, wat betreft concretisering, een plek in het volgende hoofdstuk.

Alvorens in te gaan op de vertaling van de thema's archeologie, ecologie en water, is het van belang het karakter van een bestemmingsplan Buitengebied te benoemen. In algemene zin kan worden opgemerkt dat een bestemmingsplan Buitengebied het karakter heeft van een conserverend plan. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgegaan van de huidige situatie.

Desalniettemin worden in het plan de nodige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderscheid kan worden gemaakt in bij recht geboden ontwikkelingsmogelijkheden en ontwikkelingen die slechts onder voorwaarden (afwijkingen en wijzigingen) mogelijk zijn.

Bij recht worden in het bestemmingsplan ontwikkelingsmogelijkheden geboden binnen het agrarische bouwperceel. Daarnaast kan worden gebouwd ten behoeve van functies als recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid, et cetera. Het gaat in al deze gevallen om kleine oppervlakken.

Daarnaast is een aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk via afwijkings- of wijzigingsregels en/of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning).

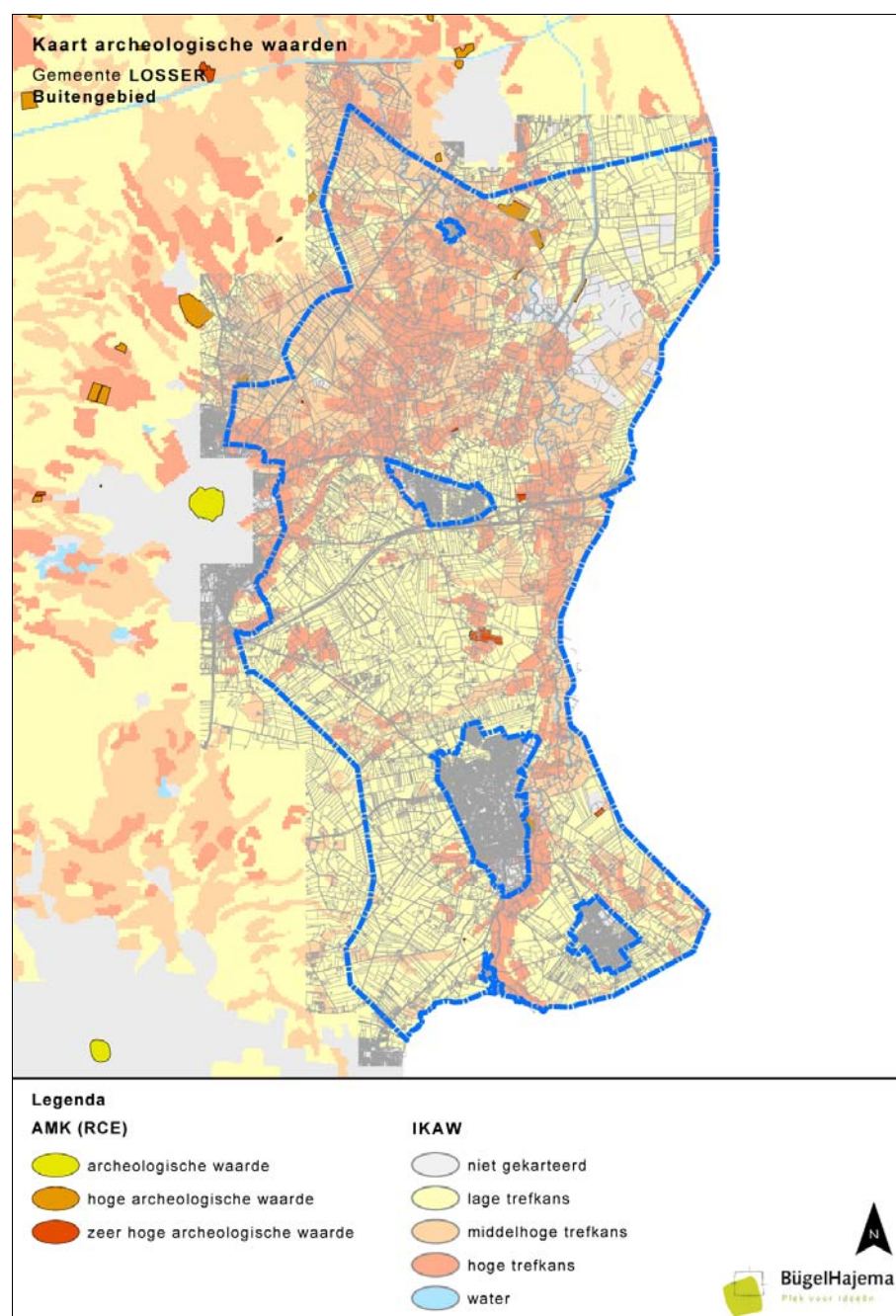
10.2

Archeologie en cultuurhistorie

Op 4 april 2006 is het wetsvoorstel op de archeologische monumentenzorg aangenomen door de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel regelt de wettelijke

INLEIDING

implementatie van het Verdrag van Valletta/Malta. De tekst van het wetsvoorstel en de memorie van de toelichting zijn te vinden op de website van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen. Uit de voorstellen van de minister blijkt dat het kabinet koerst op bescherming van archeologische waarden waarbij behoud 'in situ' (in de bodem) het streven is. Ten behoeve van de bescherming wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande wet- en regelgeving, zoals het instrument bestemmingsplannen. De minister geeft aan dat dit kan door middel van bijvoorbeeld een aanlegvergunningstelsel in bestemmingsplannen en door het opstellen van een regime voor de beoordeling van bouwvergunningen.



Archeologische kaart buitengebied Losser (Bron: RCE)

Terreinen

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bekende archeologisch waardevolle terreinen door middel van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie aangegeven. De begrenzing van deze terreinen is overgenomen van de Archeologische Monumentenkaart (AMK), zoals vervaardigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De waardering van de terreinen is gebaseerd op de belevingswaarde, de fysieke kwaliteit en de inhoudelijke kwaliteiten van die terreinen waarbij toetsing en beoordeling plaatsvinden op basis van schoonheid, herinneringswaarde, gaafheid, conservering, zeldzaamheid, informatiewaarde, ensemblewaarde en representativiteit.

BEKENDE WAARDEN

Binnen het plangebied zijn terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde aanwezig. De terreinen van zeer hoge archeologische waarde zijn aangewezen als beschermd monument op grond van de Monumentenwet. Deze terreinen behoeven geen nadere regeling in dit bestemmingsplan. Omdat de voorschriften uit de Monumentenwet van toepassing zijn op deze terreinen.

Wat betreft de regeling voor de terreinen van hoge archeologische waarde is aangesloten bij de Erfgoedverordening van de gemeente (vastgesteld juni 2010). In het bestemmingsplan is opgenomen dat er een omgevingsvergunning moet zijn afgegeven alvorens op enigerlei wijze dieper dan 30 cm (beneden maaiveld) wordt gegraven, geploegd of op een andere wijze de bodem wordt bewerkt. Deze bepaling geldt slechts bij ingrepen waarvan het oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt.

Indien op AMK-terreinen bebouwing aanwezig is, zijn, ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, bouwregels gegeven.

De bekende waarden vormen slechts een klein deel van de werkelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Naast de AMK is daarom de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ontwikkeld. De IKAW geeft aan waar mogelijk nog niet ontdekte archeologische resten aanwezig zijn en is gebaseerd op de gedachte/veronderstelling dat in Nederland de mogelijkheden tot bewoning sterk samenhangen met het oorspronkelijke landschap.

ONBEKENDE WAARDEN

Ten aanzien hiervan is in het voorliggende bestemmingsplan de regeling uit de Erfgoedverordening integraal opgenomen.

Het plangebied bestaat uit gebieden met een hoge, middelhoge en lage trefkans op archeologische vondsten.

In dit bestemmingsplan is voor de gebieden met een hoge en middelhoge trefkans een regeling opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming.

Voor gebieden met een hoge trefkans geldt dat een omgevingsvergunning nodig is indien werkzaamheden dieper dan 30 cm (beneden maaiveld) plaatsvinden en de oppervlakte van de ontwikkeling meer dan 2.500 m² bedraagt.

Voor gebieden met een middelhoge trefkans gelden deze bepalingen bij een oppervlakte van 5.000 m².

MONUMENTEN	Bebouwing De rijksmonumenten zijn eveneens niet in de verbeelding aangeduid. Op grond van de technische eisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld, mogen uitsluitend zaken in de verbeelding worden aangegeven die van een regeling zijn voorzien. Wel is voor de gemeentelijke monumenten een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Deze monumenten kennen namelijk geen ander beschermingsniveau.
KARAKTERISTIEKE PANDEN	In het plangebied komt (naast de rijksmonumenten) een aantal karakteristieke panden voor. Het betreft de gemeentelijke monumenten. Deze panden zijn voorzien van een afzonderlijke regeling; aanduiding 'karakteristiek'. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Aan de andere kant hoeft uitbreiding en/of aanpassing van deze panden niet in alle gevallen op bezwaren te stuiten. In het bestemmingsplan worden derhalve de bestaande oppervlakte en inhoud gefixeerd en uitbreidingen mogelijk gemaakt via een afwijking van het bestemmingsplan. Op deze wijze kan per (bouw)aanvraag maatwerk worden geleverd. Tevens is voor bebouwing met deze aanduiding ten behoeve van sloop een omgevingsvergunning nodig.

1 0 . 3

Ecologie

Het plangebied kent (vanuit ecologisch oogpunt) zowel waardevolle als minder waardevolle delen. De vanuit ecologisch oogpunt waardevolle delen overheersen echter. Verreweg het grootste deel van het plangebied bestaat namelijk uit natuurgebieden en herbergt een grote verscheidenheid aan flora en fauna (zie hoofdstuk 4). Conform de wet- en regelgeving op rijksniveau en op provinciaal niveau dienen de aanwezige natuurlijke/ecologische waarden te worden beschermd.

Echter dient op delen van het plangebied waar aanwijsbaar minder waarden van flora en fauna voorkomen, geen onnodige beperkingen te worden opgelegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied herbergt een veelheid aan gebieden met grote natuurlijke/ecologische waarde. Hieronder vallen de aanwezige Natura 2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en de overige natuurgebieden.

NATURA 2000-GEBIEDEN	Het plangebied kent twee Natura 2000-gebieden, te weten: Landgoederen Oldenzaal en Dinkelland. Beide gebieden kennen eigen, unieke instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van de aanwezige natuur. De mogelijkheden die deze gebieden hebben, onder meer ten aanzien van nieuwe ontwikkelin-
----------------------	--

gen, hangen samen met deze doelstellingen. Derhalve is door middel van een gebiedsaanduiding een bescherming op deze gebieden gelegd, gericht op de instandhoudingsdoelstellingen. Voor Dinkelland 'speciale beschermingszone 1' en voor Landgoederen Oldenzaal is dit de gebiedsaanduiding 'speciale beschermingszone 2'.

Een groot deel van het plangebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur is onder te verdelen in vijf verschillende gebieden, te weten:

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR (EHS)

- bestaande natuur;
- beheersgebied;
- nieuwe natuur gerealiseerd;
- nieuwe natuur nog te realiseren;
- water.

De bestaande natuurgebieden zijn in het voorliggende bestemmingsplan onder de bestemming Natuur geschaard. De waterlopen binnen de Ecologische Hoofdstructuur hebben de bestemming Water gekregen.

Voor de gebieden die zijn aangemerkt als beheersgebied, nieuwe natuur gerealiseerd en nieuwe natuur nog te realiseren geldt de dubbelbestemming Waarde - Natuur en landschap. Binnen deze bestemming is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gecreëerd tot het realiseren van nieuwe natuur.

Het plangebied valt in zijn geheel binnen het Nationaal Landschap Noord-Oost Twente. Binnen het Nationaal Landschap ligt het accent op het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap. In het geval van Losser gaat het om de kernkwaliteiten kleinschaligheid, het groene karakter en een samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Nationale Landschappen geldt het uitdagende beleid om bestaande kernkwaliteiten te versterken. De rijksoverheid typeert het beleid in de Nationale Landschappen als 'ja, mits-beleid'.

NATIONAAL LANDSCHAP

Vanwege de overlap met de beschermingsregelingen in de gebieds- en dubbelbestemmingen zijn voor het gebied dat is aangemerkt als Nationaal Landschap geen nadere bepalingen opgenomen.

De overige gebieden met een natuurfunctie, waaronder het Lutterzand en de Zandbergen, hebben de bestemming Natuur gekregen. Door middel van de regels worden de aanwezige waarden in het gebied gewaarborgd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor een verdere ontwikkeling van natuurwaarden. De juridische regeling in de regels is opgebouwd rond het behoud en ontwikkeling van het als natuur bestemde gebied. Niet-natuurgerelateerde ontwikkelingen zijn hier in principe uitgesloten. Bepaalde werken/werkzaamheden worden via een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Het Arboretum heeft, vanwege zijn kwaliteiten, in het onderhavige bestemmingsplan een aparte aanduiding gekregen binnen de bestemming Natuur (aanduiding 'park').

OVERIGE NATUURGE-
BIEDEN

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet zijn soortengroepen beschermd. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is de uitvoering van deze wet gewaarborgd.

10.4

Water

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de belangrijkste watergangen bestemd. Het gaat daarbij om watergangen met een functie in de waterhuishouding of watergangen met een landschappelijke waarde.

Kleine watergangen, waaronder de perceelsslotten, zijn in het bestemmingsplan niet specifiek aangeduid of bestemd. Deze watergangen vallen daarmee onder de verschillende hoofdbestemmingen. Om ongewenst dempen/graven te voorkomen, bevatten de regels een aanlegvergunningstelsel.

BRONNEN	In het plangebied zijn een aantal waardevolle bronnen aanwezig. Mede met oog op het provinciaal beleid hebben deze bronnen een specifieke aanduiding gekregen die gericht is op het herstel, behoud en de ontwikkeling van de bronnen (gebiedsaanduiding 'bronnen').
WATERWINGEBIED EN GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED	Aan de westzijde van het plangebied ligt een waterwingebied met daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied heeft in de regels en op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' gekregen en het grondwaterbeschermingsgebied de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Voor beide aanduidingen geldt dat op de aangeduide gronden slechts bouwwerken geen gebouwen zijn toegestaan (tot een hoogte van 2 m). Voor overige regels wordt verwezen naar de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.
WATERBERGINGSGBIED	Langs de Dinkel bevinden zich gebieden die bij hoog water onder water komen te staan. Deze gebieden zijn aangewezen als waterbergingsgebieden en hebben in de bestemming een specifieke regeling gekregen (dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging). In de betreffende gebieden is het niet mogelijk bebouwing op te richten en er is een omgevingsvergunning verplicht voor alle werkzaamheden en werken die niet ten dienste van de bestemming staan.
OVERIG	Het is van belang dat het waterschap wordt betrokken bij ontwikkelingen die gedurende de planperiode gaan spelen. In het kader van de Besluit ruimtelijke ordening is er de verplichting tot overleg met het waterschap bij nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt het waterschap de mogelijkheid haar wensen en adviezen kenbaar te maken. In de regels is eveneens opgenomen dat bij aanvragen voor watergerelateerde omgevingsvergunningen vooraf met het waterschap dient te worden overlegd.

Planbeschrijving

11.1

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de verplichtingen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Deze nieuwe standaard gaat nadrukkelijk uit van de digitale raadpleging van de verbeelding. Door in de digitale verbeelding in te zoomen, worden meerdere details zichtbaar.

Tevens zijn per 1 oktober 2010 de bouwvergunning, de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

In het voorliggende bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in gebiedsgerichte bestemmingen en functiegerichte bestemmingen.

De gebiedsgerichte bestemmingen hebben hoofdzakelijk betrekking op grote (onbebouwde) landelijke gebieden, natuur- en bosgebieden en de reconstructiezonering. Daarnaast kent het bestemmingsplan functiegerichte bestemmingen, zoals woningen, bedrijven, agrarische bedrijven et cetera. De bestemmingen zijn in de regels en op de legenda van de verbeelding opgenomen conform de in de SVBP 2008 voorgeschreven volgorde.

Hierna wordt eerst een meer gebiedsgerichte beschrijving en beleidsuitgangspunten gegeven, waarna wordt ingegaan op de functies in het plangebied. En passant worden de bestemmingen hierin meegenomen.

1 1 . 2

Gebiedsgericht beleid en bestemmingen

1 1 . 2 . 1

Algemeen

Binnen het plangebied kan een aantal deelgebieden worden onderscheiden, die van elkaar verschillen door de ter plaatse voorkomende abiotische (bodem en water), biotische (natuur) en cultuurhistorische/landschappelijke kenmerken en kwaliteiten. Deze zijn benoemd in de Kadernota Buitengebied (2010).

De centrale gedachte in de kadernota is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen afstemming plaatsvindt op basis van de aanwezige waarden en kwaliteiten. Met andere woorden: de kenmerken en kwaliteiten bepalen niet alleen de bestaande relaties tussen de verschillende functies in het deelgebied, maar ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor een functie. Deze lijn is doorgetrokken in het voorliggende bestemmingsplan.

1 1 . 2 . 2

Agrarische gronden

Vrijwel het grootste deel van het plangebied wordt gevormd door agrarische gronden. Deze gronden hebben een gebiedsbestemming gekregen.

Zoals echter reeds is benoemd, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de kenmerken en kwaliteiten van een deelgebied en hier in het bestemmingsplan onderscheid in te maken. Dit onderscheid is op de volgende wijze aangebracht. In het bestemmingsplan wordt gewerkt met twee agrarische gebiedsbestemmingen, Agrarisch - 1 (Jong heide- en broekontginningslandschap) en Agrarisch - 2 (Oude Hoevenlandschap). Een klein deel van het plangebied omvat het landschapstype Maten- en Flierenlandschap en Essenlandschap. Deze landschappen hebben echter dezelfde kernkwaliteiten als het Oude Hoevenlandschap, waardoor ze zijn samengevoegd in één bestemming.

In het navolgende zijn de kenmerken en kwaliteiten van de twee landschappen weergegeven. Het gaat hierbij om kenmerken en kwaliteiten die van wezenlijk belang worden geacht voor een deelgebied.

Jong heide- en broekontginningslandschap

Het plangebied wordt deels gevormd door het Jong heide- en broekontginningslandschap. Dit landschapstype kent de navolgende kernkwaliteiten:

- rationale verkaveling met rechte lijnen (blokvormig en strookvormig);
- openheid;
- lintbebouwing;
- bebouwing op de kop van de kavels.

Oude Hoevenlandschap

Het Oude Hoevenlandschap is voornamelijk aanwezig langs beken en op de stuwwal. Eveneens met oog op het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden, hebben deze gronden de bestemming Agrarisch - 2 gekregen. Binnen het landschapstype Oude Hoevenlandschap zijn de volgende kernkwaliteiten te onderscheiden:

- kleinschalig coulissenlandschap met een onregelmatige verkaveling;
- houtwallen, singels en waterlopen die dienen als afscheiding van de percelen;
- glooiingen door essen en aanwezig reliëf (reliëfrijk gebied);
- fijnmazige ontsluitingsstructuur;
- veelheid aan zandwegen;
- verspreide bebouwing;
- erven met erfbeplanting.

De regeling in het bestemmingsplan is gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waarden.

BEBOUWING EN GEBRUIK

Wanneer deze zogenaamde essentiële ruimtelijke randvoorwaarden verdwijnen, treden grote en veelal onomkeerbare veranderingen op in het karakter van het deelgebied. Uitgangspunt is dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies geen nadelige effecten mogen hebben op deze essentiële ruimtelijke randvoorwaarden. Sommige van deze gebiedskenmerken kunnen in de huidige situatie in meer of mindere mate zijn aangetast. Het beleid is daarom gericht op behoud.

In de bestemmingen is, met oog op het vorenstaande, onder meer opgenomen dat de oprichting van bebouwing niet is toegestaan (met uitzondering van veldschuren en schuilstallen).

Daarnaast is het gebruik van gronden voor boom- en sierteelt en kuilvoer en materialen alleen toegestaan met een afwijking van het bestemmingsplan, waarbij wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden (onder andere met betrekking tot landschappelijke inpassing). Ten slotte is op de betreffende gronden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken van toepassing.

In de bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen te wijzigen in onder meer woonbestemmingen (onder andere conform de rood-voor-roodregeling en invulling dorpslinten en dorpsranden) en natuur. Specifiek voor de bestemming Wonen en Wonen - Voormalige boerderij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van het bouwvlak in één richting met maximaal 10 m.

Binnen de bestemmingen Agrarisch - 1 en Agrarisch - 2 ligt ook een aantal landgoederen. Via een afwijking van de bouwregels is de bouw van een beheergebouw op deze landgoederen mogelijk. Een overzicht van de bestaande landgoederen is opgenomen in de bijlagen van de regels. Bij de aanleg van

LANDGOEDEREN

nieuwe landgoederen dient de gemeentelijke Beleidsnotitie 'Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen' in acht te worden genomen.

1 1 . 2 . 3

Z o n e r i n g r e c o n s t r u c t i e

Op het plangebied is de reconstructiewet van toepassing, waarin onderscheid wordt gemaakt in drie gebieden (extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied).

Voor deze gebieden gelden verschillende voorwaarden wat betreft ontwikkelingen. De reconstructiewetgebieden zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van een gebiedsaanduiding (reconstructiewetzone - extensiveringszone, reconstructiewetzone - verwevingsgebied en reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied), waarvan de regeling is opgenomen in de agrarische bedrijfsbestemming.

De navolgende regels gelden voor de verschillende gebieden.

Extensiveringsgebieden:

- hervestiging, verplaatsing en uitbreiding van intensieve veehouderijen is niet mogelijk in deze gebieden. Ook niet als neventak.

Verwevingsgebieden:

- hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen is mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit en de functies in het gebied zich daar niet tegen verzetten;
- de hervestiging van een intensief veehouderijbedrijf op een bestaand bouwperceel waar geen intensieve veehouderij aanwezig is, is niet mogelijk (alleen wanneer dit het geval is midden in een cluster van intensieve veehouderijen);
- mogelijke uitbreiding van het agrarisch bouwperceel tot 1,5 ha ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- voldoende omgevingsruimte bieden voor een eventuele verdere groei van de intensieve veehouderij. Dit houdt in dat zoveel mogelijk wordt geprobeerd ruimtelijke ingrepen, die een beperking kunnen opleveren, tegen te gaan.

Landbouwontwikkelingsgebied:

- her- /nieuwvestiging van een intensieve veehouderij;
- uitbreiding bestaande intensieve veehouderijen mogelijk (binnen wettelijke kaders);
- bouwperceel maximaal 3 ha, dan wel groter indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering (in het onderhavige geval heeft het gebied een oppervlak van 1,8 ha);
- inrichting van (samenwerkings)clusters is mogelijk.

11.3

Functiegerichte bestemmingen

11.3.1

Agrarische bedrijven

De bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf is bedoeld voor alle bestaande functionerende agrarische bedrijven. Aan deze bedrijven is een bouwperceel toegekend onder meer op basis van een gemeentelijke inventarisatie en een enquête onder de agrariërs over het gewenste bouwvlak.

De gemeente heeft bewust gekozen voor concreet begrensde bestemmingsvlakken. Deze wijze van bestemmen wordt als passend beschouwd gelet op concrete landschappelijke en natuurlijke situatie in de directe omgeving van veel agrarische bedrijven.

In de agrarische bedrijfsbestemming is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in een andere functie, waaronder wonen en bedrijf.

Ten slotte is in deze bestemming de rood-voor-roodregeling integraal opgenomen.

DE BESTEMMING

Hierna worden de regels binnen deze bestemming beschreven.

Bouwpercelen

Wat betreft agrarische bouwpercelen is in het voorliggende bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in bestemmingsvlakken met en zonder een bouwvlak. Bij bestemmingsvlakken met een bouwvlak is reeds rekening gehouden met de bestaande verkeerssituatie (afstand tot de weg), zodat in het kader van de Wet geluidhinder geen belemmeringen ontstaan ten aanzien van nieuw op te richten geluidsgevoelige functies. Bij bestemmingsvlakken zonder bouwvlak speelt dit niet.

Wat betreft de oppervlakte van de bouwpercelen bij recht heeft de gemeente zich gebaseerd op het beleid zoals verwoord in de Kadernota Buitengebied. Bij het toekennen van de bouwpercelen is rekening gehouden met de huidige, fysieke bedrijfsomvang, de toekomstige bedrijfsomvang, de aanwezige waarden van landschap en cultuurhistorie en de bedrijfseconomische omvang. De toe te kennen bouwpercelen worden op de te verzamelen gegevens afgestemd, waarmee in principe bestemmingsvlakken en bouwvlakken op maat zijn toe te kennen. Daarbij hanteert de gemeente de volgende indeling:

OPPERVLAKTE BIJ RECHT

Nge's	Type bedrijf	Oppervlakte bouwperceel
0 - 10	Hobbymatig	Woonbestemming
10 - 40	Niet volwaardig	Bouwvlak op maat, maximaal 1 ha
40 - 70	Volwaardig	Bouwvlak tussen 1 ha en 1,5 ha
70+	Tweemaal volwaardig	Bouwvlak op maat, vanaf 1,5 ha

In principe mogen bestemmingsvlakken en bouwvlakken 100% worden bebouwd. Bij een aantal bestemmingsvlakken zonder bebouwingsvlak is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen in de verbeelding. Dit betreft agrarische bedrijven die liggen in (zeer) kwetsbare gebieden. Het betreft een bebouwingspercentage van 40% waarbij bij afwijking tot 100% aan bebouwing mogelijk is.

UITBREIDING VAN HET BOUWPERCEEL

Los van de oppervlakte bij recht zal een aantal agrariërs gedurende de looptijd van het bestemmingsplan behoefte hebben aan een groter bouwperceel. In het ruimtelijke beleid worden hiervoor mogelijkheden geboden. Aan de uitbreidingen zelf is geen limiet gesteld. De uitbreidingen van de bouwpercelen worden via een maatwerkbenadering geacommodeerd.

In het bestemmingsplan is in de bestemmingen Agrarisch - 1 en Agrarisch - 2, ten behoeve van uitbreiding van het bouwperceel, een afwijking van de bouwregels opgenomen. Indien gebruikt wordt gemaakt van deze afwijking, dient te worden voldaan aan de sectorale wet- en regelgeving, waaronder de Flora- en faunawet, maar ook het provinciale beleid (onder meer de Kwaliteitsimpuls groene omgeving).

BOUWEN BUITEN HET BOUWPERCEEL

Vaak is de grens van een bouwperceel niet duidelijk in het veld aan te wijzen en is er sprake van een geleidelijke overgang naar het agrarische gebied, waarbij het grensgebied wordt benut voor opslag van materieel en kuilvoer. De vraag is hoe deze situaties kunnen worden verbeterd, zonder dat dit ten koste gaat van de bedrijfsvoering van het bedrijf.

In het voorliggende bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in het bouwen buiten het bouwperceel en het gebruik van gronden buiten het bouwperceel. Het plaatsen van bouwwerken buiten het bouwperceel wordt gelijkgesteld met het vergroten van het bouwperceel, hetgeen via een afwijking mogelijk wordt gemaakt (zie voorwaarden uitbreiding bouwperceel).

Het gebruik van gronden voor de opslag van kuilvoer en materiaal wordt binnen de bestemmingen Agrarisch - 1 en Agrarisch - 2 mogelijk gemaakt via een afwijking van de gebruiksregels. Ook aan deze afwijking zijn voorwaarden gesteld op het gebied van de landschappelijke inpassing en afscherming.

NIEUWVESTIGING AGRARI- SCHE BEDRIJVEN

Het plangebied kenmerkt zich door de veelheid aan ruimtelijke beperkingen ten aanzien van de agrarische bedrijvigheid. Zo zijn grote delen van het plangebied aangewezen als Natura 2000-gebied, is het gehele plangebied aangewezen als Nationaal Landschap en is sinds de eeuwwisseling de Flora- en faunawet van kracht. Deze wetten en regels hebben grote gevolgen (gehad) voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven.

Eveneens is het gehele plangebied aangewezen als reconstructiegebied, in het kader van de Reconstructiewet. Hiermee worden regels gesteld aan de aanwezigheid en nieuwvestiging van agrarische bedrijven (voornamelijk intensieve veehouderijen). In dit kader is ook het Uitwerkingsplan Reconstructie Losser opgesteld. Dit plan spreekt, wat betreft het plangebied, niet over algehele nieuwvestiging.

Aangezien in het plangebied weinig locaties in aanmerking komen voor nieuwe agrarische bedrijven, wil de gemeente Losser deze schaarse ruimte reserveren voor de verplaatsing van agrarische bedrijven in het kader van de Reconstructie. Het bestemmingsplan biedt derhalve geen mogelijkheden om nieuwe bedrijven op nieuwe locaties te vestigen. Wel ligt een mogelijkheid voor nieuwvestiging in het benutten van vrijkomende agrarische bedrijven.

Overige bebouwing

Bij alle agrarische bedrijven is bij recht één bedrijfswoning mogelijk. Voor de maatvoering is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke beleidslijn 'Wonen in het buitengebied'. Hierin wordt onder andere uitgegaan van een maximale inhoudsmaat van 750 m³ voor (dienst)woningen. Door middel van een afwijking kan in het geval van inwoning de bedrijfswoning worden vergroot naar 1.000 m³ (artikel 5.4, lid c).

BEDRIJFSWONINGEN

Het is een feit dat de noodzaak tot het oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning de laatste jaren afneemt. De gemeente wordt slechts op zeer bescheiden schaal met aanvragen voor tweede bedrijfswoningen geconfronteerd. Het oprichten van tweede bedrijfswoningen wordt in het voorliggende bestemmingsplan dan ook mogelijk gemaakt via een afwijking van de bouwregels. Aan deze afwijking zijn wel voorwaarden verbonden, waaronder het aantonen van de noodzaak van de tweede bedrijfswoning.

TWEDE BEDRIJFSWONING

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen binnen het bouwperceel worden gebouwd, waarbij de hoogte is beperkt tot maximaal 10 m.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

Ter voorkoming van de aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden zijn, (tunnel)kassen en blaastunnels niet toegestaan op een agrarisch bouwperceel.

ONDERSTEUNEND GLAS

Het gebruik

De bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf heeft betrekking op een agrarisch bedrijf met een grondgebonden bedrijfsvoering. Onder grondgebonden agrarische bedrijven worden eveneens de productiegerichte paardenhouderijen geschaard.

ALGEMEEN

Agrarische bedrijven waar intensieve veehouderij wordt bedreven, hebben de aanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen. Tevens is op de verbeelding het maximaal toegestane oppervlak van deze intensieve bedrijfsdelen opgenomen.

Naast de agrarische functie, hebben ook verscheidene bedrijven in het plangebied nevenactiviteiten. De bestaande bedrijven met een nevenactiviteit hebben een functieaanduiding gekregen. De oprichting van nieuwe nevenactiviteiten is alleen bij afwijking toegestaan (met omgevingsvergunning).

NEVENACTIVITEITEN

In het voorliggende bestemmingsplan is bij recht de mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een agrarische co-vergistingsinstallatie. Het betreft in-

MESTVERWERKING

stallaties van het type A, waarbij het bedrijf eigen geproduceerde mest verwerkt en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toevoegt. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.

Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de oprichting van co-vergistingsinstallaties type B (eigen geproduceerde mest verwerken, toevoegen eigen en/of van derden afkomstige co-substraten en digestaat gebruiken op eigen land en/of afvoeren derden) en C (aangevoerde mest van derden afkomstig, toevoegen eigen en/of van derden afkomstige co-substraten en digestaat op eigen gronden gebruiken).

KLEINSCHALIGE VERBLIJFSRECREATIE

In het voorliggende bestemmingsplan is de beleidslijn 'verblijfsrecreatie in het landelijk gebied van de gemeente Losser' integraal opgenomen. Kleinschalig kamperen is mogelijk via een afwijking van de gebruiksregels. Een bed and breakfast is bij recht toegestaan.

PAARDENBAKKEN

Binnen de agrarische bedrijfsbestemming is de oprichting van paardenbakken bij recht toegestaan.

STALLING

De stalling van caravans, campers en boten in bestaande bedrijfsbebouwing is bij recht mogelijk.

OVERIGE AGRARISCHE BESTEMMINGEN

Naast de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf, kent het plangebied nog twee agrarische bedrijfsbestemmingen, te weten: Agrarisch - Kwekerij en Agrarisch - Bosbouw.

AGRARISCH - KWEKERIJ

Deze agrarische bedrijfsbestemming verschilt op enkele punten van de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf. Het verschil is voornamelijk aanwezig bij het onderwerp kassen. In de bestemming agrarisch - kwekerij zijn deze bij recht toegestaan. Kleinere verschillen zitten in de specifieke gebruiksregels en de afwijkingsregels.

AGRARISCH - BOSBOUW

Deze bestemming is van toepassing op bedrijven waar houtproductie en -verwerking plaatsvindt.

1 1 . 3 . 2

N i e t - a g r a r i s c h e b e d r i j v e n

BESTAANDE NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN

In het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een aantal niet-agrarische bedrijven. In principe zijn de bestaande niet-agrarische bedrijven bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemming kunnen zich diverse typen bedrijven vestigen, mits van een lichte milieucategorie (1 of 2). Het bestemmingsplan staat een vrije uitwisseling niet in de weg.

In een aantal gevallen is echter sprake van een bedrijf met een hogere milieucategorie, onder meer de autosloperij, hovenier en de aanwezige transport- of loonbedrijven. Deze bedrijven zijn voorzien van een aanduiding.

Het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing voor het stallen van caravans, campers en boten is bij recht mogelijk.

Naast de hiervoor genoemde bedrijven, hebben enkele niet-agrarische bedrijven een aparte bestemming gekregen. Deze bedrijven zijn, vanwege hun specifieke bedrijfsactiviteiten, niet onder te brengen in de algemene bestemming. Het betreft het Bedrijf - Delfstoffenwinning en de bestemming Bedrijf - Openbaar nut.

Tevens zijn in het onderhavige bestemmingsplan de bestemmingen Kantoor en Detailhandel opgenomen. Het tuincentrum nabij Overdinkel heeft vanwege omvang en assortiment een specifieke bestemming gekregen: Detailhandel - tuincentrum.

Wat betreft uitbreidingsmogelijkheden is in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen 'aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid' en 'niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid'.

UITBREIDING

Deze eerste categorie krijgt per afwijking van de bouwregels een uitbreidingsmogelijkheid van 15% van de bestaande bedrijfsbebouwing. Bij de tweede categorie bedraagt dit percentage 10%.

Nieuwvestiging van bedrijvigheid is slechts toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing. In de bestemmingen Agrarisch - Agrarisch bedrijf en Wonen - Voormalig boerderij is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij nieuwvestiging wordt geen onderscheid gemaakt tussen 'aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid' en 'niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid'.

NIEUWVESTIGING

Bedrijfsvestiging op nieuwe locaties is niet toegestaan. Hiermee wordt een verdere versterking van het buitengebied tegengegaan.

1 1 . 3 . 3

H o r e c a

In het voorliggende bestemmingsplan hebben de aanwezige cafés, restaurants, hotels en pensions de bestemming Horeca gekregen. De bebouwing is beperkt tot het aangegeven bouwvlak. Ook zijn de aanwezige parkeerterreinen binnen deze bestemming voorzien van een aanduiding.

1 1 . 3 . 4

M a a t s c h a p p e l i j k

Binnen het plangebied is een aantal functies aanwezig die onder de bestemming Maatschappelijk zijn te scharen. Het betreft onder meer een instelling voor personen met een geestelijk en lichamelijke beperking en een syrisch-orthodoxe kerk.

In de regels is opgenomen dat via een afwijking van de bouwregels een eenmalige uitbreiding van de bebouwing van 10% mag plaatsvinden.

1 1 . 3 . 5

R e c r e a t i e

Cultuur en ontspanning

In het plangebied ligt Steenfabriek De Werklust. In deze voormalige fabriek en op het omliggende terrein vinden dagrecreatieve en educatieve activiteiten plaats. Derhalve heeft dit complex een specifieke bestemming gekregen (Cultuur en ontspanning). Tevens is het gehele complex aangemerkt als rijksmonument, waardoor de bebouwing een beschermde status heeft.

Dagrecreatie

Het plangebied bevat dagrecreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden. Deze voorzieningen zijn in verschillende bestemmingen opgenomen. Het gaat hier uitdrukkelijk om de extensieve vormen van dagrecreatie.

De activiteiten van De Ponderosa hebben de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' gekregen.

Verblijfsrecreatie

In het plangebied is een keur aan verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt in kampeerterreinen, recreatiewoningen, groepsaccommodaties en overig. De aanwezige hotels zijn onder de bestemming Horeca geschaard.

KAMPEERTERREIN

De bestaande kampeerterreinen, anders dan het kleinschalig kamperen, hebben een bestemming gekregen die aansluit bij de activiteiten ter plaatse (Recreatie - Kampeerterrein). Teneinde een gezonde mix te hebben en te houden in het aanbod van recreatieonderkomens, stelt de gemeente een limiet aan het omzetten van standplaatsen voor kampeermiddelen in chalets/stacaravans of recreatiewoningen. Uitbreiding van de bestaande terreinen is in het voorliggende bestemmingsplan niet voorzien van een regeling. Per aanvraag is maatwerk nodig en wordt een aparte, planologische procedure doorlopen (onder andere met oog op sectorale wet- en regelgeving).

De oprichting van nieuwe verblijfsrecreatieterreinen wordt in het onderhavige bestemmingsplan ook niet bij recht mogelijk gemaakt, maar geschiedt eveneens via een afzonderlijke, planologische procedure.

In de regels van deze bestemming is opgenomen dat bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning zijn toegestaan.

RECREATIEWONINGEN

De recreatiewoningen vormen een aparte groep binnen het onderwerp verblijfsrecreatie. Deze woningen liggen veelal solitair en verspreid in het landschap en zijn niet als zodanig te herkennen.

Vanwege de recreatieve functie die deze woningen hebben en om permanente bewoning tegen te gaan, hebben de recreatiewoningen in het bestemmingsplan een aparte bestemming gekregen.

De recreatiewoningen die onderdeel uitmaken van een andere bestemming (bijvoorbeeld op een kampeerterrein liggen of bij een woning) hebben een functieaanduiding gekregen.

In het plangebied zijn ook verscheidene groepsaccommodaties, vakantieappartementen, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen aanwezig. Deze hebben een specifieke bestemming gekregen, Recreatie - Verblifsrecreatie.

GROEPSACCOMODATIES

Bij het onderdeel recreatiewoningen is reeds benoemd dat deze, bij ligging in een andere bestemming, een aanduiding hebben gekregen. Dit geldt ook voor de overige verblijfsrecreatieve bestemmingen (waaronder natuurkampeerterrein en trekkershutten).

OVERIG

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan ligt een volkstuinencomplex. Deze specifieke functie heeft een aparte bestemming gekregen, Recreatie - Volkstuin.

OVERIG

1 1 . 3 . 6

S p o r t

In het plangebied zijn verschillende functies aanwezig die onder de sportbestemming vallen. Het betreft de voorziene MFA-locatie aan de Nitertweg, klootschietbanen en het voormalige sportveld aan de westzijde van Glane. Binnen de bestemming mogen gebouwen en overkappingen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals clubgebouwen en kleedaccommodatie.

Tevens zijn in het gebied nog enkele specifieke sportfuncties aanwezig. Het betreft een hondenschool en maneges. Hiervoor zijn aparte bestemmingen opgenomen.

Bebouwing is in de bestemming voor de hondenschool in beperkte mate toegestaan, 100 m². Bij de bestemming Sport - Manege geldt dat er binnen het bouwvlak moet worden gebouwd of dat er een maximum bebouwingspercentage is opgenomen.

1 1 . 3 . 7

I n f r a s t r u c t u u r

Wegen

Alle wegen en fietspaden in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. De tracés van deze wegen liggen daarmee vast; het wijzigen ervan kan uitsluitend via planherziening.

De karakteristieke onverharde wegen zijn voorzien van een aanduiding. Voor deze wegen geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Het bouwen binnen de verkeersbestemming is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Spoor

De spoorweg is opgenomen in de bestemming Verkeer - Railverkeer. Ook hier geldt wederom dat het bouwen beperkt is tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1 1 . 4

W o n e n

De woonfunctie is in het onderhavige bestemmingsplan voorzien van drie bestemmingen, te weten: Wonen, Wonen - Landhuis en Wonen - Voormalig boerderij.

De bestemming

BESTAANDE WONINGEN

De woonfunctie in het buitengebied levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid.

Alle bestaande woningen (met uitzondering van de bedrijfswoningen) hebben een woonbestemming gekregen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de 'normale' burgerwoningen en voormalige boerderijen. Bij de tweede categorie zijn veelal grote bebouwde oppervlakken aanwezig. Ook is de bebouwingsmassa (en dus de ruimtelijke uitstraling) sterk anders dan in het geval van 'gewone' burgerwoningen. De voormalige boerderijen zijn bestemd als Wonen - Voormalige boerderij, de overige panden als Wonen.

Bij het begrenzen van de woonerven is (aan de hand van luchtfoto's) gekeken naar de huidige inrichting van het erf.

SANERING AAN- EN UIT- BOUWEN EN BIJGEBOUWEN

In de afwijkingsregels voor het bouwen is een saneringsregeling opgenomen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien de bestaande oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt. Bij vervanging boven de toegestane 250 m² mag ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte worden teruggebouwd. De vervanging moet wel bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

LANDHUIZEN

Voor landhuizen is een specifieke bestemming opgenomen. De inhoud van een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag minimaal 1.000 m³ en ten hoogste 2.000 m³ bedragen. In de bestemming is begrepen dat ten minste 1,5 ha van een aansluitend gebied wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden.

In de bestemming Agrarisch Bedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in Wonen - landhuis.

NIEUWE BURGERWONINGEN

Aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied levert de gemeente in principe geen medewerking, tenzij gebruik wordt gemaakt van bestaande vab-regeling, rood-voor-groenregeling, rood-voor-roodregeling of de regeling nieuwe landgoederen.

In de regels (bestemming Agrarisch -1 en Agrarisch - 2) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geboden om de bestemming van gronden gelegen in de gebieden zoals weergegeven in de Notitie

Verdichting van dorpslinten en dorpsranden, te wijzigen in de woonbestemming. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Het gebruik

Het vestigen van woningen in vrijkomende hoofdgebouwen biedt in de ogen van de gemeente de mogelijkheid de leefbaarheid op het platteland te verbeteren, zonder dat dit gepaard gaat met verstening van het buitengebied. De gemeente is van mening dat meervoudige bewoning in de vorm, zoals hiervoor beschreven, dan ook buiten de toegekende contingenten moet kunnen plaatsvinden. Ook de ruimtelijke uitstraling verandert door de vestiging van woningen niet. Sterker nog: meervoudige bewoning biedt kansen en mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

MEERVOUDIGE BEWONING

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Wonen - Voormalige boerderij een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee meervoudige bewoning mogelijk wordt gemaakt (afwijking van de gebruiksregels). Dit is slechts mogelijk bij voormalige boerderijen (woonhuis inclusief aangegebouwd bedrijfsge-deelte) met een inhoud van meer dan 1.000 m³.

De bestemming Wonen heeft deze afwijkingsmogelijkheid niet.

Beide woonbestemmingen hebben een afwijkingsmogelijkheid tot inwoning, onder andere met oog op mantelzorg (afwijking van de gebruiksregels). Ook aan deze afwijking zijn voorwaarden gesteld, waaronder met betrekking tot de bouwmassa en indeling.

INWONING

Veel mensen gaan in het buitengebied wonen teneinde een agrarische hobby (waaronder begrepen hobbymatige paardenhouderijen) te kunnen uitoefenen. Daarom is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om (via afwijking van de bouwregels) bij woningen extra stalruimte te realiseren ten behoeve van een agrarische hobby.

AGRARISCHE HOBBY'S

Er dient ondermeer aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- de bijbehorende oppervlakte aan eigen grond bedraagt minimaal 5.000 m² en grenst direct aansluitend eigen erf;
- stal- en of schuurruimte is uitsluitend bedoeld ten behoeve van stalling van dieren of opslag van materieel;
- de oppervlakte bedraagt maximaal 250 m²;
- de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.

Het is bij recht mogelijk om hoofd- en bijgebouwen van een woning te benutten ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en bedrijven. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is uitsluitend toelaatbaar voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. In de regels zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de oprichting van deze bedrijven (onder andere ten aanzien van oppervlakte en gebruik).

AAN HUIS VERBODEN
BEROEPEN

Binnen de woonbestemming (beide) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de oprichting van paardenbakken.

PAARDENBAKKEN

11.4.1

Overige functies

LEIDINGEN	In het plangebied liggen een aantal aardgastransportleidingen en tevens een brandstofleiding van Defensie. Voor de aardgastransportleidingen geldt de dubbelbestemming Leiding - Gas. Deze dubbelbestemming omvat de leiding en de daarbij behorende belemmeringstrook. Daarnaast heeft de brandstofleiding een specifieke dubbelbestemming gekregen, Leiding - Brandstof. Ook deze dubbelbestemming geeft de bebouwingsvrije zone weer.
ANTENNEMASTEN	Het plan kent een algemene afwijking van de bestemmingsregels voor het oprichten van nieuwe antennemasten op nieuwe locaties. Aan deze afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden verbonden, voortkomend uit het gemeentelijk beleid (onder andere de maximale hoogte). Op voorhand is deze afwijking niet van toepassing op de gebieden die zijn bestemd als Natuur.
HOOGSPANNINGSLEIDING	Voor alle bovengrondse hoogspanningsleidingen in Nederland gelden zones waar beperkingen aanwezig zijn ten aanzien van de oprichting van bebouwing. Voor de leiding Grevengoor - Losser (110 kV) bedraagt deze afstand 15 m. Het oprichten van bebouwing binnen de genoemde zones is slechts na overleg met de leidingbeheerder mogelijk. Deze hoogspanningsleiding en bijbehorende zakelijkrechtzone is opgenomen als dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning. Naast de bovengrondse hoogspanningsleiding is in het plangebied ook een ondergrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Deze leiding heeft de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding gekregen. Ten aanzien hiervan is een bebouwingsvrije zone van 5 m opgenomen.
LPG-TANKSTATION	Binnen het plangebied liggen de plaatsgebonden risicocontouren van een tweetal lpg-tankstations. Deze contouren leggen beperkingen wat betreft bebouwing. Derhalve is hiervoor een veiligheidszone met specifieke regeling opgenomen in het bestemmingsplan, 'veiligheidszone - lpg'. Deze regeling is onder meer gericht op het tegengaan van kwetsbare objecten binnen deze zone.
WINLOCATIE AARDGAS	Net buiten het plangebied ligt een locatie waar aardgas wordt gewonnen. De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) ligt echter voor een deel binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Aangezien de plaatsgebonden risicocontour planologische beperkingen met zich meebrengt, is deze voorzien van een passende regeling (de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - aardgaswinning').

P.m. Geluidzone vliegveld Twente

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen (anders dan de risicovolle buisleidingen), paden, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van bijvoorbeeld duikers en dergelijke in de gebiedsbestemmingen begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Ten aanzien van de planologische belangenafweging is een nadere regeling in het algemeen niet nodig.

OVERIG

Handhaving 12

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het buitengebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten, uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, gebruik van gronden en gebouwen) getoetst. Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast.

Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin als de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Er heeft een grondige inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar het grondgebruik, de verschillende functies en de bebouwing. Daarnaast is door middel van de inloopmogelijkheden eenieder in de gelegenheid gesteld de inventarisatie te controleren op onjuistheden. Dankzij deze inventarisatie is het mogelijk om op eenvoudige wijze de bestemmingsregels vorm te geven.

INVENTARISATIE

De gemeente heeft in haar beleid heldere keuzes gemaakt. Bij de aanvang van het proces is de nieuwe Provinciale omgevingsvisie als uitgangspunt genomen. Middels een met een brede klankbordgroep besproken Kadernota is het te voeren beleid op hoofdlijnen reeds vroeg gecommuniceerd en bediscussieerd.

Een belangrijk aspect met betrekking tot handhaving is ook de tijd en inzet van de betrokken ambtenaren. Zij werken met het plan en moeten dan ook zeker het gevoel hebben dat met de regels te werken valt en bovenal dat de betreffende regels zo belangrijk zijn dat het nut van handhaving wordt ingezien. Het bestemmingsplan is dan ook ter becommentariëring voorgelegd aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

INTERNE ORGANISATIE

Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen

In het plan wordt een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het toepassen van een afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de afwijking of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Planschadeovereenkomst

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

Geen exploitatieplan

Gezien het vorenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

14

Inspraak en overleg

De resultaten van inspraak en overleg worden te zijner tijd aan dit hoofdstuk toegevoegd.

B i j l a g e n