

**Partiële herziening Buitengebied,  
verzamelplan 2017**

Gemeente Losser



ONTWERP



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

**Partiële herziening Buitengebied,  
verzamelplan 2017**

O N T W E R P

Inhoud

---

Toelichting  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

30 juli 2018  
Projectnummer 136.00.01.26.00



Ruimte voor de leefomgeving

**BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP**

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<a href="#">Hoofdstuk 1 Toelichting</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">1.1 Aanleiding tot herziening bestemmingsplan</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">1.2 Herzieningen perceelsniveau</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">1.3 Overige herzieningen</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Hoofdstuk 2 Milieuaspecten</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">3.1 Economische uitvoerbaarheid</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</a>	<a href="#">10</a>

## Hoofdstuk 1 Toelichting

### 1.1 Aanleiding tot herziening bestemmingsplan

Op 19 maart 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Losser vastgesteld. Vervolgens zijn er partiële herzieningen vastgesteld op respectievelijk 10 juni 2014, 10 november 2015 en 20 juni 2017. Inmiddels zijn er weer een aantal aanpassingen nodig. Daarvoor is deze vierde partiële herziening (hierna te noemen Verzamelplan 2017) opgesteld.

Alle aanpassingen die in dit Verzamelplan 2017 worden gedaan, zijn van geringe omvang en sorteren geen (significante) effecten ten opzichte van het moederplan en de eerdere herzieningen. Het betreft zeer geringe correcties en aanpassingen die de juridische regeling in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie. Voor nadere informatie en onderzoeken over de gegeven bestemmingen, wordt daarom verwezen naar de toelichting met de daarbij behorende bijlagen, behorende bij het op 19 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

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

In paragraaf 1.3 en 1.4 zijn alle aanpassingen opgenomen die betrekking hebben op het Verzamelplan 2017.

#### **Toelichting**

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan Buitengebied en de eerdere partiële herzieningen van kracht blijven, voor zover die in het voorliggende bestemmingsplan niet worden gewijzigd en aangevuld. De aanvulling bestaat uit een verbeelding en een set regels.

#### **Regels**

De regels zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016 (hierna: Verzamelplan 2016). In de regels is door middel van doorhalingen aangegeven welke regelingen uit het Verzamelplan 2016 door dit nieuwe Verzamelplan 2017 zijn komen te vervallen. De aanvullingen ten opzichte van het Verzamelplan 2016 zijn vetgedrukt en rood weergegeven.

Deze regels vervangen integraal de regels van het Verzamelplan 2016 en moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied (het moederplan), de verbeelding van het Veegplan 2013 en Veegplan 2015 en het Verzamelplan 2016 en de verbeelding van dit Verzamelplan 2017.

De vorengenoemde relatie met het bestemmingsplan Buitengebied (moederplan), het Veegplan 2013 en Veegplan 2015 en het Verzamelplan 2016 is juridisch geborgd in de regels (in artikel 50 (Overige regels), lid 4, Relatiebepaling).

## Verbeelding

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

Sinds de inwerkingtreding van het Verzamelplan 2016 zijn er een aantal nieuwe partiële herzieningen en wijzigingsplannen in procedure gebracht en vastgesteld. Deze zijn buiten het plangebied van het Verzamelplan 2017 gelaten, om te voorkomen dat deze worden overruled door het Verzamelplan 2017. Dit betreft de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 31-3-Hanhofweg 1-1A De Lutte (vastgesteld 23-5-2017);
- bestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Daminksweg 1 (vastgesteld 20-6-2017);
- Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat ong. te De Lutte (vastgesteld 11-7-2017);
- gemeente Losser bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Kampbrugweg 3 Beuningen (vastgesteld 19-12-2017);
- bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Gildehauserweg 18 (vastgesteld 16-1-2018);
- Buitengebied, partiële herziening landgoed teussink (vastgesteld 6-2-2018);
- Buitengebied 2013, partiële herziening Honingloweg 30 te Losser (vastgesteld 5-6-2018).

Ook zijn de volgende bestemmingsplannen – die buiten het Veegplan 2015 en het Verzamelplan 2016 zijn gelaten – om diezelfde redenen opnieuw buiten dit Verzamelplan 2017 gelaten.

- Wijziging Beuningerstraat 12, De Lutte (vastgesteld 1-7-2014);
- bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Tuincentrum Wolters 2013 (vastgesteld 1-7-2014);
- bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hoofdstraat 310-312 te Overdinkel (vastgesteld 9-9-2014);
- bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hoge Kaviksweg 5 (vastgesteld 9-9-2014);
- bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte (vastgesteld 21-10-2014);
- bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte (vastgesteld 21-10-2014);
- bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Snippertweg 1-3 Losser (vastgesteld 8-9-2015);
- bestemmingsplan Buitengebied 2013, partiële herziening Luttkhuisweg 1-3 te De Lutte (vastgesteld 13-10-2015);
- bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Belvedereweg 3 (vastgesteld 1-3-2016);
- bestemmingsplan Buitengebied 2015, partiële herziening Veldovenweg (vastgesteld 2-2-2016);

- Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Vp 2015) Lossersestraat 64 De Lutte (vastgesteld 8-11-2016).

## 1.2 Herzieningen perceelsniveau

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

### De Lutte

#### Bentheimerstraat 6 in De Lutte

Omdat geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf is het perceel overeenkomstig bestaand gebruik bestemd. Op de verbeelding is de bestemming gewijzigd van Agrarisch - Agrarisch bedrijf naar Wonen - Voormalig boerderij.

#### Bentheimerstraat 73 in De Lutte

Op de verbeelding is het bouwvlak (Horeca) aan de westzijde iets vergroot in verband met de uitbreiding van het horecabedrijf dat daar is gevestigd.

#### Beuningerstraat 16 in De Lutte

Omdat een deel van de bestaande gebouwen buiten het bestemmingsvlak (Wonen) liggen, is het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Op de verbeelding is het bestemmingsvlak aan de noordoostzijde vergroot.

#### Lutterzandweg 12 in de Lutte

Het bouwvlak binnen de bestemming Horeca wordt op de verbeelding vergroot.

#### Perceel aan de zuidkant van De Lutte

Het voormalige bestemmingsplan Rijksweg I (A1) is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2013. Een klein deel van de gronden is echter niet meegenomen. Dit gedeelte wordt nu alsnog aan de verbeelding toegevoegd en bestemd als Verkeer.

## **Glane**

### Glanerbrugstraat 31 in Glane

In het moederplan was voor de Glanerbrugstraat 31 ten onrechte de aanduiding 'aantal (2)' opgenomen, om aan te geven dat hier twee woningen zijn toegestaan. Deze aanduiding was echter bedoeld voor het perceel met nummer 29. Op de verbeelding is dit nu voor beide percelen aangepast.

## **Losser**

### Denekamperdijk 52 en 52a in Losser

Voor dit perceel is indertijd een impliciete vrijstelling voor twee woningen verleend, maar de bestemming (Wonen) laat abusievelijk maar één woning toe. Op de verbeelding is alsnog de aanduiding 'aantal: 2' opgenomen. In de bouwregels van de bestemming Wonen is toegevoegd dat de maximaal toegestane inhoud van de woningen voor dit perceel wordt beperkt tot hetgeen vergund is in de bouwvergunning van 25 maart 1992.

Aan de oostkant van het bestemmingsvlak worden de kadastrale percelen 8529 en 8530 aan de woonbestemming toegevoegd, zodat de bestaande schuur binnen het bestemmingsvlak komt te vallen.

### Honingloweg 30 in Losser

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kinderopvang' wordt een aanduiding opgenomen dat er maximaal 350 m<sup>2</sup> aan bebouwing is toegestaan.

### Snippertweg 14 in Losser

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak (Wonen) zodanig aangepast dat de voorgenomen bouwplannen kunnen worden ingepast.

### Wensinkweg 4 in Losser

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak (Wonen) uitgebreid ten behoeve van de bouw van een schuur.

## **Overdinkel**

### Dubbeleweg 3 in Overdinkel

Ten onrechte was in het moederplan op de verbeelding de erfbestemming (Wonen) opgenomen. Dit is aangepast naar Agrarisch - 1.



#### Goormatenweg 6 in Overdinkel

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is enigszins uitgebreid (zonder bouwvlak). Het geheel wordt landschappelijk ingepast. In lid 7.3 (Afwijken van de bouwregels) van de regels is het bepaalde onder a sub 2 geschrapt.

#### Schaapskooiweg 2 in Overdinkel

Het agrarisch bedrijf op dit perceel beschikt over 25 camperplaatsen. De aanduiding 'kampeerterrein' is alsnog opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' zijn één of meerdere gebouwen voor sanitaire voorzieningen toegestaan, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

Op de verbeelding is de aanduiding 'museum' opgenomen. Op deze locatie is een (douane)museum/expositieruimte toegestaan. In artikel 5.1 is deze functie in sub t toegevoegd, onder vernumming van de subleden t. ot en met dd. naar u. tot en met ee.

### **1.3 Overige herzieningen**

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

#### **Artikel 3 - Agrarisch - 1**

In de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf en in de bestemming Wonen wordt de overschrijding van het (agrarisch) bouwvlak met 10 m bij afwijking mogelijk gemaakt. Dit is alleen uitvoerbaar als deze afwijkingsmogelijkheid ook worden opgenomen in de bestemming Agrarisch - 1. In artikel 3.3 is daarom lid e toegevoegd waarmee de overschrijding van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf en een woning met ten hoogste 10 m mogelijk wordt gemaakt.

#### **Artikel 4 - Agrarisch - 2**

In de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf wordt de overschrijding van het agrarisch bouwvlak mogelijk gemaakt. Dit is alleen uitvoerbaar als deze afwijkingsmogelijkheid ook worden opgenomen in de bestemming Agrarisch - 2.

In artikel 4.3 is daarom lid e toegevoegd waarmee de overschrijding van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met ten hoogste 10 m mogelijk wordt gemaakt.

#### **Artikel 11 - Detailhandel**

In lid 11.2.1 is sub b toegevoegd: 'de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd'.

#### **Artikel 24 - Sport - Hondenschool**

In lid 24.1 is in sub a de zinsnede 'inclusief clubgebouw' geschrapt. Toegevoegd is sub b: 'een clubgebouw ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven''. De huidige leden b tot en met g worden vernummerd naar c tot en met h.

### **Artikel 31 - Wonen**

In lid 31.5 is toegevoegd lid b: 'lid 31.4, sub c: en worden toegestaan dat een hoofdgebouw in twee afzonderlijke wooneenheden wordt gesplitst, mits:

1. de inhoud van de woning minstens 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
2. nieuwe woningen een minimale inhoud hebben van 450 m<sup>3</sup> en elke woning minimaal 75 m<sup>2</sup> van de bestaande bijgebouwen krijgt toebedeeld;
3. de karakteristieke woning wordt behouden.

### **Artikel 50 - Overige regels**

Artikel 50.4 (Relatiebepaling) is gewijzigd.

## Hoofdstuk 2 Milieuaspecten

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

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

## Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

### 3.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanpassingen die in het Verzamelplan 2016 worden gedaan op het bestemmingsplan Buitengebied hebben alle betrekking op het vastleggen van feitelijk bestaande situaties of ontwikkelingsmogelijkheden die reeds middels eerdere planologische herzieningen waren vastgelegd.

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

### 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf [p.m.] ter inzage gelegen. Er zijn [p.m.] zienswijzen ingediend.