

Raadsvoorstel

Onderwerp	bestemmingsplan 'Glanerbrugstraat 47-49, Glane'		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	4 november 2025
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	22Z02348 25.0007556

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Glanerbrugstraat 47-49, Glane' met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph03-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen;
1. de ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen en deze gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

De nieuwe eigenaren van de agrarische bedrijfslocatie aan Glanerbrugstraat 47-49 te Glane zijn ter plekke, binnen de ruimte die het geldende omgevingsplan biedt, een voedselboskwekerij gestart.

Het beoogde bedrijfsconcept draagt bij aan de landbouwtransitie die (ook in Losser) aan de orde is. Met de komst van deze vorm van regeneratieve landbouw komt een locatie te vervallen waar momenteel, op basis van het geldende omgevingsplan, juridisch-planologisch een intensieve veehouderij kan worden geëxploiteerd.

Het voedselbos-initiatief richt zich op totaal 25 hectare. 17 hectare is gelegen rondom het erf op Glanerbrugstraat 47-49. De overige 8 hectare is gelegen op grondgebied van gemeente Enschede (en maakt géén deel uit van voorliggende bestemmingsplan). Naast het kweken richt het bedrijf zich op educatie, proeven en kopen van producten. Hiervoor is beoogd om de volgende faciliteiten te ontwikkelen en aan te bieden:

- een verwerkingsruimte;
- een proeflokaal (o.a. ten behoeve van workshops);
- een theeschenkerij;
- een (kleine) boederijwinkel t.b.v. verkoop streekeigen producten;
- plattelandskamers (5).

Om dit totaalconcept, als basis voor een sluitende businesscase, te kunnen realiseren, dient het omgevingsplan te worden herzien. Hiervoor is een bestemmingsplan in procedure gebracht dat toeziet op de volgende wijzigingen:

- Aanpassen vorm bouwvlak (gelet op plaatsen van een nieuwe kas) waarbij de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft aan het huidige bouwvlak;
- Doorvoeren aanpassing begrenzing/herwaardering essencomplex;
- Toevoegen van een educatie functie;

- Schrappen aanduiding 'Intensieve veehouderij';
- Realiseren (en behouden) van een landschappelijke inpassing.



Huidige situatie



Beoogde nieuwe situatie

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Partiële Herziening Glanerbrugstraat 47- 49 Glane” en de bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken (met ingang 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn van een antwoord voorzien (zie nota van zienswijzen) en zijn deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en (recreatieve) aantrekkelijkheid van het buitengebied van de gemeente Losser door te voorzien in een passende vervolgfunctie voor een voormalig agrarisch bedrijf.

Argumenten

1.1. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd met deze ontwikkeling

De gronden die onderdeel uitmaken van de huiskavel van het agrarisch bedrijf worden grotendeels gebruikt en ingericht als voedselbos. In een voedselbos wordt een ecosysteem nagebootst, waarin een ecologisch evenwicht ontstaat dat de bodemkwaliteit verbetert en de biodiversiteit verhoogt. Ten opzichte van het huidige gebruik is hiermee al sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt verder versterkt door de realisatie van nieuwe houtwallen, het opknappen van bestaande houtwallen, de aanplant van een notenlaan en het terugbrengen van een zone met bomen aan de beek.

Daarnaast wordt het agrarisch erf landschappelijk ingepast aan de hand van een concreet uitgewerkt inrichtingsplan.

Met de komst van een voedselbos-kwekerij en het schrappen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor onderhavige locatie, is het op intensieve wijze houden van vee ter plekke niet (meer) mogelijk. Daarmee verbetert het woon- en leefklimaat in dit deel van het buitengebied (waar relatief veel woonfuncties nabij zijn gelegen).

1.2. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Losser 2040

De Omgevingsvisie Losser 2040 schetst een toekomstbeeld van de gemeente Losser met de ambities en opgaven, waarbij de landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal staan. De locatie is gelegen in het gebiedskompas 'In het dal van de Dinkel'. De Dinkel en de aansluitende beken vormen een landschap van nationale betekenis. Er wordt ingezet op het behouden en ontwikkelen van deze waarden. Ook wordt in dit gebied ingezet op het behoud van de agrarische functie. Agrarische bedrijven spelen een belangrijke rol in het beschermen en ontwikkelen van de ecologische waarden in het gebied. Deze bedrijven zullen in hun ontwikkeling rekening moeten houden met deze kwetsbare ecologische waarden. Er wordt ingezet op verbreding en transitie naar kringlooplandbouw.

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de transformatie van een melkveebedrijf naar een voedselboskwekerij. De mogelijkheid om een intensieve veehouderij op het perceel te exploiteren, komt daarmee te vervallen. Het doel van de transformatie is om de agrarische activiteiten voort te zetten, maar dan in de vorm van een productief en duurzaam toekomstbestendig voedselbos. Onderdeel van het voedselbosconcept zijn functies als educatie, een winkel voor eigen en streek-eigen producten, een proeflokaal met ondergeschikte horeca en plattelandskamers. De transitie van dit agrarisch bedrijfsconcept sluit aan op het uitgangspunt om in het dal van de Dinkel in te zetten op verbreding en kringlooplandbouw. Daarnaast versterken de landschapsmaatregelen, maar ook het voedselbos zelf, de natuurwaarden in het gebied.

1.3 De begrenzing van de gebiedsaanduiding 'overige zone – essen' wordt op basis van herwaardering gewijzigd

Aan de noordzijde van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan 'buitengebied' (2013) gronden aangeduid als 'essen'. In het veld is er geen essenlandschap waarneembaar. Bureau 't Oversticht is van oordeel dat ter plekke überhaupt nooit sprake is geweest van een essenlandschap op deze gronden. Op basis van actuele provinciale GIS-kaarten zijn de betreffende percelen niet als es aangemerkt.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de betreffende gronden daarom niet (meer) als es aangeduid. Daarmee vervalt het argument om de landschappelijke kwaliteiten, behorende bij een essenlandschap, te beschermen en kunnen de gronden ingezet worden voor het voedselbos en worden voorzien van hoge(re) beplanting.

De daadwerkelijke plek van de essen is gelegen langs de Glanerbeek. Dit is ook zo opgenomen op de beleidskaarten van Provincie Overijssel. Met het doel de waardevolle essenstructuur in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie, wordt in voorliggend bestemmingsplan de begrenzing van de es herzien.



- Oranje vlak: es, zoals in het bestemmingsplan buitengebied (2013) begrensd. Deze begrenzing is onjuist op basis van provinciale GISinformatie, bevindingen van 't Oversticht alsook waarnemingen in het veld.
- Roze vlakken: dit zijn de plekken die in voorliggend bestemmingsplan als es aangeduid zijn.
- Blauw vlak: op basis van provinciale GISinformatie wordt dit als es beschouwd. In het ontwerpbestemmingplan was dit vlakje op basis daarvan als es opgenomen. Bij nader inzien lijkt het logischer om de natuurlijke begrenzing van de aanwezige houtwal als westelijke grens voor de es aan te houden, dit op basis van constatering door 't Oversticht alsook waarnemingen in het veld.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in de Nota van zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel.

Reclamanten tekenen op veel planonderdelen bezwaar aan. Ook tegen onderdelen (zoals enkele nevenactiviteiten) die een logische connectie hebben met de hoofdactiviteiten van de voedselboskwekerij en die vanuit gangbare methodiek voor een bestemmingsplan buitengebied kunnen worden onderbouwd. Zo zijn reclamanten van oordeel dat het plan (te) veel nevenactiviteiten en voorzieningen toelaat, waardoor het voedselbos geen hoofdactiviteit meer is. Wij zijn van oordeel dat het hier om een totaalconcept gaat en het voedselbos daarbij (wel degelijk) centraal staat. De nevenactiviteiten zijn noodzakelijk om tot een sluitende businesscase te komen en sluit aan bij ons beeld van nieuwe agrarische bedrijfsvormen en de tendens van verbreding in de landbouw.

Het meest zwaarwegende bezwaar lijkt zich te richten op het beoogde gebruik én inrichting van de gronden die in het nieuwe bestemmingsplan niet meer als 'es' zijn aangemerkt. Met de beoogde herbegrenzing van

de es, komt de landschappelijke bescherming van deze gronden (namelijk geen hoog opgaande beplanting toegestaan op de openheid van de es te behouden) te vervallen.

Daarnaast wordt gevreesd voor overlast en aantasting privacy door bezoekend publiek.

Initiatiefnemers hebben expliciet oog voor het landschap en de historie ervan. Uit analyse is gebleken dat de betreffende gronden geen es(sen) betreffen. Dit wordt ondersteund op basis van provinciale GISinformatie. Ook t Oversticht is hierover geraadpleegd. Zij kom eveneens tot de conclusie dat ter plekke géén sprake is van een es.

Geadviseerd wordt om de zienswijzen deels gegrond te verklaren, deze te verwerken in het bestemmingsplan en de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan op basis hiervan gewijzigd vast te stellen.

2.2 Er is een poging gedaan partijen bij elkaar te brengen

Het heeft lang geduurd voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan u wordt 'aangeboden'. Reden hiervoor is enerzijds dat er (zeer)uitgebreide zienswijzen zijn ingediend en de beantwoording ervan niet direct vanuit de organisatie kon worden opgepakt. Anderzijds komt dit door de pogingen die zijn ondernomen om de initiatiefnemers van het voedselbos en de indieners van zienswijzen bij elkaar te brengen. Dit met als doel om tot een overeenstemming te komen over de wijze waarop gronden (op de onterecht begrensde es) kunnen worden ingericht met respect voor de woonkwaliteit van omwonenden. Deze poging heeft niet geleid tot een gezamenlijk gesprek en het beschouwen van eventuele bijstellingen van het plan. Het is daarmee ook niet gelukt om tot een compromis te komen.

2.3 Er is aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen

De herbegrenzing van de es, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is nog eens nader beschouwd. Na overleg met zowel provincie als 't Oversticht is geconstateerd dat een deel van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen begrenzing niet overeen komt met wat we in het veld waarnemen. De aanwezige houtwal (zie afbeelding hieronder) vormt een natuurlijke, en daarmee logischer, begrenzing van de es. Daarom stellen we voor om, via ambtshalve wijziging, de westelijke grens aan te passen en de daarvoor de aanwezige natuurlijke contour te volgen. Het roodbruine (onnatuurlijk) gevormde gedeelte (aangeduid met rood kruis) komt daarmee als 'es' te vervallen.



3.1 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht om bij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

In deze procedure zijn geen kosten te verhalen, zodat geen exploitatieovereenkomst is gesloten. Wel is er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Kanttekeningen

1.1 initiatiefnemers zijn bereid afspraken te maken over de inrichting van gronden

Omdat de herbegrenzing van de es een landschappelijke impact kan hebben op de woonsituatie van (een deel van) de omwonenden, zijn initiatiefnemers bereid om daar rekening mee te houden. Hiervoor wilden initiatiefnemers in gesprek komen met de betreffende omwonenden. Omdat deze omwonenden een gesprek tot op heden afhouden, is het niet gelukt om tot een compromis m.b.t. de inrichting te komen.

De bereidheid om tot een inrichting te komen die voor omwonenden acceptabel is, blijft.

Initiatiefnemers hebben hiertoe een inrichtingsvariant aan omwonenden voorgelegd. Ten tijde van het opstellen van voorliggend voorstel, was nog niet bekend of omwonenden hier op in willen gaan.

Bij een compromis over de inrichting zou het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld kunnen worden. Nu hier geen duidelijkheid over is, kunnen we hier in het raadsvoorstel niet op anticiperen.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten en de ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

Aanvrager heeft in 2022 een (openbare) presentatie verzorgd over zijn plannen. Ook zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met de direct omwonenden en geïnteresseerden, in een vroeg stadium van het ontwerp. Daarnaast hebben initiatiefnemers een eigen website gelanceerd waar de ontwikkelingen zijn te volgen. En er is een rondleiding gegeven voor omwonenden.

De indieners van zienswijzen zijn van mening dat er (te) weinig communicatie heeft plaatsgevonden. Ze hebben bij de start van de planvorming hun reactie kunnen geven richting initiatiefnemers, maar vinden dat daarna geen ruimte is geboden om tot overeenstemming te komen over de plannen. Door het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, zijn zij gedwongen om op formele wijze te reageren (via indienen van een zienswijzen). Hierover zijn ze ontstemd en vormt het een belangrijke reden om niet (alsnog) met initiatiefnemers in gesprek te gaan.

Vervolg

De gemeenteraad wordt voorgesteld om, met inachtneming van de ingekomen zienswijzen en na afweging van alle belangen, een besluit te nemen over het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Daarna wordt het besluit gepubliceerd en is er de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
30-10-2023	25.0023194	Plantoelichting ontwerpbestemmingsplan	Ja
30-10-2023	25.0023192	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan	Ja
30-10-2023	25.0023193	Planregels ontwerpbestemmingsplan	Ja
30-10-2023	25.0023196	Bijlagen bij plantoelichting	Ja
30-10-2023	25.0023195	Bijlagen bij planregels	Ja
22-10-2025	25.0005527	Nota van zienswijzen	Ja
22-10-2025	25.0007557	Concept raadsbesluit	Ja

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 4 november 2025

secretaris,

A. Oortgiesen

burgemeester,

J.B. Diepemaat