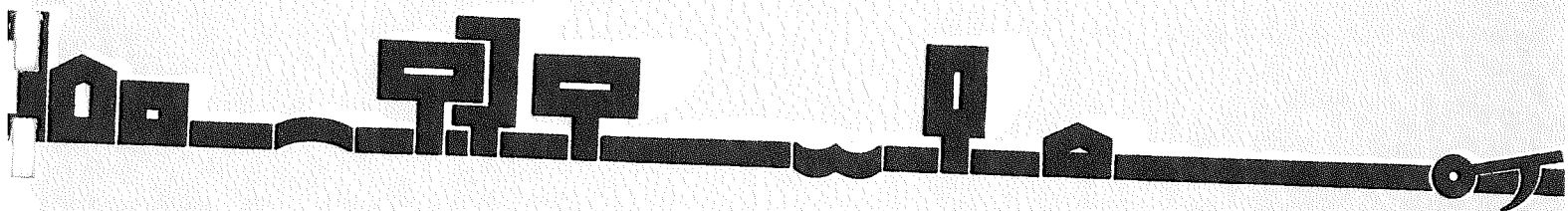


bestemmingsplan buitengebied

gemeente weerselo



in j.c.rentjes in samenwerking met het
stedebouwkundig adviesbureau in.p.a.leupen, in.f.e.wilmer, c.dekker h.b.o.,
in.r.maier, h.reuser, drs.o.j.smits.

TOELICHTING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED VAN DE GEMEENTE WEERSELO.

1. Inleiding.

De herziening van het vigerende plan in hoofdzaak van de gemeente Weerselo vindt zijn oorzaak in een aantal ontwikkelingen die zich sinds de goedkeuring op 23 mei 1956 hebben voorgedaan.

Een van de belangrijkste oorzaken is de inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en hiermee samenhangend het aflopen van de meldingsplicht, op 1 augustus 1970 voor die gebieden die meldingsplichtig zijn.

Daarnaast zijn er ook ontwikkelingen gaande in de verschillende sectoren van het maatschappelijk bestel die het buitengebied of delen daarvan, tot werkterrein hebben. Te noemen hierbij zijn: de agrarische ontwikkeling, de openluchtrecreatie, de natuur- en landschapsbescherming.

Deze multifunctionaliteit van het buitengebied dient dan ook in een bestemmingsplan buitengebied zijn weerslag te vinden.

Uitgangspunt is geweest art. 10 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin gesteld wordt: voor het gebied van de gemeente, dat niet tot een bebouwde kom behoort, stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast, waarbij, voorzover dit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nodig is, de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangegeven en zonodig in verband met bestemming, voorschriften worden gegeven, omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en de zich daarop bevindende opstallen.

Daarnaast is ook aansluiting gezocht bij de inzichten van het Provinciaal Bestuur, zoals die kenbaar zijn gemaakt in een circulaire van 13 januari 1969.

II. Het plangebied.

De gemeente Weerselo vormt met zijn ruim 10.000 ha qua oppervlakte een van de grootste gemeenten van de economisch-geografische eenheid Twente.

Het inwonertal bedroeg op 1 januari 1970, 8951. Slechts een gering deel hiervan (ongeveer 1/4) woont geconcentreerd in de 4 kernen Weerselo, Saasveld, Rossum en Deurningen. Het overige deel woont verspreid over het buitengebied wat een overwegend agrarische signatuur heeft.

a. Bodem en Landschap.

De gemeente Weerselo is gelegen tussen 11.8 m + N.A.P. in het westen en loopt op tot 43.0 m + N.A.P. Zij ligt aan alle zijden omgrensd door hogere gronden.

Door deze ligging en de grote waterrijkdom van de bodem ontstonden een groot aantal, merendeels oostwest lopende beekjes (een uitzondering vormt het gebied t. o. van Rossum waar de beken in noordoostelijke richting afstromen). De bodem bestaat voor het grootste deel uit post-glaciale dalopvulling (laag terras) d.w.z. horizontaal gelaagde fijne zanden met plaatselijk kleibanken en veenlenzen of fijn grint. In dit laagterras hebben de beken oorspronkelijk erosiedalen gevormd die door vermindering van de waterrijkdom in het holoceen weer gedeeltelijk werden opgevuld met beekafzettingen. De ze bestaan uit zeer fijn zavelachtig zand, plaatselijk met humuszand of overgaand in zavel (het gevolg hiervan is dat bij zware regenval slempigheid kan optreden).

Slechts in het uiterste oosten komen oudere formaties aan de oppervlakte en bestaan uit een dunne fluvio-glaciale mantel, afgespoeld van de stuwwal bij Oldenzaal. Deze bestaat uit fijne zanden met plaatselijk kleileem en fijn grint.

De beken verenigen zich in het westen en noordoosten en verbrokkelen de hoge gronden steeds meer, zodat hier de beekafzettingen min of meer gesloten gebied vormen, waarin als eilandjes, afzettingen van het laagterras overblijven.

In dit landschap, dat beslissend is geweest voor de hierop ontstane nederzettingvormen vindt men geen sterk microreliëf. Plaatselijk is een niveauverschil van hoogstens 4 m ontstaan o.m. door de eeuwenlange ophoging van de essen op de hoger gelegen delen en de omringende groengronden.

De lage delen (venen en moerassige broeklanden) waren oorspronkelijk begroeid met vnl. berk, els, gagel en riet. Op de iets drogere delen bovendien dopheide en jeneverbess (o.a. bij het Molenvan en de Huneborg nog te vinden).

Op de hogere gronden, groeiden op de schraalste delen met goede grondwaterstanden, loofbos. Nu is het meeste bos door ontginning verdwenen. In de broeklanden ontstond na drooglegging een populieren-wilgenlandschap.

Tussen de beken, op de hogere delen ontstonden door rooien van loofhout de essen, op vruchtbare, goed ontwaterde grond.

In de broeklanden ontstonden in de drogere delen, hooilanden en op de schrale, vlakke delen bleef heide.

Op de rand van de es zo dicht mogelijk bij de groengronden werden de boerderijen gebouwd, waarbij aanwezig loofhout werd gespaard. Deze erfbeplantingen bepalen nu in de gemeente voor een groot deel de kleinschaligheid.

De essen werden in het algemeen aan de lange zijden begrensd door groengronden, aan de korte zijden door de heidevelden. Deze opbouw is door latere ontginningen en ruilverkavelingen voor een deel verdwenen. De meeste essen zijn essencomplexen, omdat ze door kleine beekjes worden doorsneden. In een later stadium zijn de oude esdorpen min of meer vervaagd als gevolg van ontginning in het "veld" waarbij ook nieuwe boerderijen werden gebouwd. Hierdoor ontstonden naast de essen een hoevenachtig landschap met verspreide bebouwing en individuele essen of kampen. Deze verspreiding nam in 1880 nog toe als gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw en het in gebruik komen van kunstmest, waardoor het mogelijk werd de grote heidegebieden te ontginnen.

b. het huidige landschap.

In het huidige landschap zijn de twee essengordels nog duidelijk te herkennen nl. de reeks Deurninger-es, Heuveler-es, Lutteker- en Overhoecker-es, Gammelker-es, Lemseler-es, Volther-es, Riekhofs-es en de Linder-es en de 2e reeks Saasvelder- en Noordijker-es en de essen om het Stift.

In de strook Weerselo-Saasveld is het essencomplex met kleine woningconcentraties en het landschappelijke fraaie dorpje Saasveld en het Stift evenals de verspreide hoeven nog vrij gaaf tezamen met fraaie maten als Looweide, en Noordijker meden.

De omgeving rondom de Hasseler-es heeft een groot deel van zijn aantrekkelijkheid verloren door een vrij dichte bebouwing met kleine boerderijtjes.

In het noordoosten van de gemeente (rondom Rossum en Volthe) is het oude karakter fraai bewaard gebleven.

Door de jongere ontginningen is tot slot het grootste deel geoccupeerd en volgelopen met agrarische bebouwing waardoor ook het oudere landschap aan gaafheid heeft ingeboet.

c. de landbouw.

De landbouw neemt in de gemeente Weerselo een belangrijke plaats in. De oppervlakte cultuurgrond bedraagt 7540 ha. Het aantal bedrijfshoofden met hoofdberoep landbouw bedraagt 608. Deze groep bewerkt totaal 6803 ha, zodat de gemiddelde bedrijfsgrootte 11,2 ha bedraagt. (situatie 1 mei 1969). Meer dan de helft van de bedrijven (53%) is kleiner dan 10 ha. Het percentage bedrijven met grootte van 10-20 ha bedraagt 35%.

De groep met landbouw als nevenberoep omvat 356 bedrijven. Ze bewerken 737 ha, zodat de gemiddelde bedrijfsgrootte 2,1 ha bedraagt.

Het grootste gedeelte van de cultuurgrond (83,5%) wordt als grasland gebruikt.

Op een groot aantal bedrijven (31%) worden mestvarkens gehouden. De specialisatie naar grote mesterijen is in dit gebied nog niet vergevorderd. Er zijn slechts enkele bedrijven met meer dan 250 varkens. De overige sectoren van de veredelingproductie zijn van weinig betekenis, met name de pluimveehouderij. Van de bedrijfshoofden met hoofdberoep landbouwer (608) is 65% ouder dan 50 jaar. Van dit aantal heeft 61% geen aanwijsbare opvolger. De arbeid wordt geleverd door bedrijfshoofd en gezinsleden. De vreemde arbeidskrachten zijn zeer gering.

Ontwikkeling van de landbouw.

Het is mogelijk om aan de hand van het aantal bewerkingseenheden per bedrijf een indeling te maken in 3 hoofdgroepen t. a. v. de toekomstverwachtingen van een rendabele bedrijfsvoering.

- 48% van de bedrijven is dusdanig in ontwikkeling achter gebleven, dat de achterstand praktisch niet meer in te halen is. Van deze groep valt 81% onder de categorie < 10 ha.

- 30% van de bedrijven bezit een grote achterstand in ontwikkeling, maar deze kan ingehaald worden door ingrijpende wijzigingen, zoals bedrijfsvergroting, omschakeling naar andere productietakken e. d.

Van deze groep is 38% kleiner dan 10 ha.

- 22% van de bedrijven heeft praktisch geen achterstand opgelopen t. a. v. de ontwikkeling in de landbouw. In deze groep is slechts 11% van de bedrijven kleiner dan 10 ha.

Uit het bovenstaande kan men de conclusie trekken, dat er gedurende de periode, waarvoor het onderhavige bestemmingsplan zal gelden, nogal wat grond vrij zal kunnen komen. De vrijkomende grond kan gebruikt worden om de bedrijven uit de laatste twee categorieën te vergroten, waardoor hun levensvatbaarheid vergroot kan worden. Een ruilverkaveling kan een enorme stimulans zijn tot sanering van de landbouw in deze streek. Binnen de grenzen van de gemeente Weerselo zijn reeds een paar ruilverkavelingen

uitgevoerd t. w. : Hasseler en Deurniger Es, Zoekerveld, Rossumerveld.
Voor bijna geheel het overige gebied is er een ruilverkaveling aangevraagd.

d. ontsluiting.

Het grondgebied van de gemeente wordt slechts door een beperkt aantal bovenlokale wegen doorsneden. Hierbij zijn te noemen: in het zuiden de E-8 die tevens een verbinding vormt van Hengelo met Oldenzaal. Over het tracé van de nieuwe E-8 valt niets met zekerheid te zeggen zodat hiervoor ook geen tracé is opgenomen. Eveneens primair van karakter is de rijksweg Hengelo-Borne, die door de uiterste zuidwestpunt van de gemeente loopt.

Als secundaire weg is opgenomen de weg Hardenberg-Weerselo-Oldenzaal (S.W.P. 31).

De 4 kernen zijn via een aantal tertiaire en merendeels quataire wegen onderling verbonden en met de omringende steden en dorpen. De interne ontsluiting van het gebied wordt gevormd door een net van merendeels verharde ontsluitingswegen. Onverharde wegen die een ontsluitingsfunctie hebben, zijn eveneens als ontsluitingsweg in het plan opgenomen.

III. Het plan.

Gezien de overwegend agrarische functie die het plangebied heeft is getracht via de bestemmingsregelingen deze functie optimaal mogelijk te maken. Daarnaast is getracht om die gebieden, die een belangrijke landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarde hebben, een adequate bestemming te geven, waarbij het accent is gelegd op het behoud van deze elementen.

a. de agrarische bestemmingsregeling.

Gekozen is voor het systeem van bouwpercelen. De voordelen van dit systeem zijn: een doeltreffendheid van de regeling met name in het weren van burgerbouw en een eenvoudiger, minder verbale regeling. Een nadeel van dit systeem is, dat een bestemmingsregeling die in principe een reikwijdte van zeker 10 jaar moet hebben, wordt geconformeerd aan de momentopname van een toevallig ogenblik en de zekerheid bestaat dat het aantal bedrijven over een aantal jaren (sterk) zal zijn verminderd.

Dit nadeel wordt opgevangen door de bestemmingsregeling zo flexibel mogelijk te houden. Door het aangeven van bouwpercelen, ontstaat de noodzaak de mutaties daarin met een minimum aan procedure te kunnen aanbrengen. Daarvoor is de toepassing van art. 11 W.R.O. (wijziging door B. en W.) aangewezen, dit in afwijking van de Nota van het Provinciaal Bestuur waarin art. 15 W.R.O. wordt aanbevolen.

Echter art. 11 "wijzigen" maakt het mogelijk in één handeling een gelijkwaardig aantal mogelijkheden te scheppen als op de bestaande bouwpercelen.

Deze toepassing maakt bovendien het – uit een oogpunt van symmetrie gewenste – opheffen van een bouwperceel mogelijk bij bedrijfsbeëindiging. In de praktijk zal deze laatste toepassing niet vaak gebeuren, omdat er in de regel geen dringende noodzaak daarvoor zal zijn. Daarom is voor verdwijnende bedrijven een automatisch werkende alternatieve bestemming ingebouwd, gebaseerd op het reële gebruik en met een garantiebepaling t. a. v. het landschappelijk aspect. Behalve de mutatie-behoefte van bouwpercelen vereist deze bestemming de nodige flexibiliteit in de vorm van vrijstellingsmogelijkheden. Deze zijn opgenomen voor:

- de maximum hoogte
- de minimum afstand tot de terreingrens
- de oprichting van een 2^e bedrijfswoning
- de overschrijding van de grenzen van een bouwperceel.

De bouwpercelen zijn geïnventariseerd in nauwe samenwerking met een werkgroep van het Landbouwschap. Hierbij hebben in principe alle bestaande agrarische bedrijven een bouwperceel gekregen. Ook als dit wordt uitgeoefend als nevenbedrijf. Het bezwaar hiervan is gering gezien de alternatieve bestemming die is ingebouwd in geval van bedrijfsbeëindiging. Garanties t. a. v. het landschap zijn ingebouwd middels het systeem van nadere eisen. Deze eisen zijn niet nader geformuleerd, enerzijds omdat het formuleren hiervan moeilijkheden oplevert, anderzijds om een flexibel beleid mogelijk te maken. De eisen kunnen op deze manier afhankelijk van de landschappelijke situatie per geval geformuleerd worden. De wijze waarop deze inpassing in het landschap dient te geschieden, kan eventueel geregeld worden in een bouwvergunning onder bepaalde voorwaarden.

b. de landschappelijke indeling.

Voor de agrarische gebieden is in de bestemmingsregeling een indeling gemaakt in een drietal landschappelijke categorieën te weten: agrarisch gebied, agrarisch gebied met landschappelijke waarde en agrarisch gebied met grote landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarde. De behoefte aan deze driedeling deed zich voor omdat in het totale landschapsbeeld van de gemeente Weerselo een drietal landschapscategorieën zijn waar te nemen, elk met zijn eigen karakter en specifieke waarden.

In het agrarische gebied heeft het landschap alleen een functie als stoffering van het gebied. Specifieke landschappelijke waarden heeft het niet. Het landschap zal een eventuele schaalvergroting goed kunnen verdragen.

In het agrarische gebied met landschappelijke waarde speelt het landschap een duidelijkere rol en is ook specifiek. Het is in het algemeen een kleinschalig landschap waarin bepaalde landschappelijke elementen voorkomen, die als element gehandhaafd dienen te blijven b.v. landschappelijk belangrijke houtwallen*).

In het algemeen is de kwetsbaarheid matig. Met het oog op genoemde landschappelijke elementen en de schaal is een aanlegvergunning vereist voor het verwijderen van houtopstanden en groensingels en het aanleggen van verhardingen, opslag- en stortplaatsen.

De gebieden met grote landschappelijke waarden kenmerken zich in het algemeen door een grotere kwetsbaarheid.

Deze kan landschappelijk van aard zijn b.v. bij grotere essen waar het effect van bebouwing over grote afstand waarneembaar kan zijn, of in de gevoeligheid van het milieu wat b.v. voorkomt in bepaalde overgangsgebieden. De kwetsbaarheid van deze gebieden maken een groter aantal aanlegvergunningen, gericht op de specifieke eigenschappen van het gebied noodzakelijk.

Deze bestemming is gegeven aan de omvangrijke escomplexen waar Weerselo rijk aan is zoals de Hasseler-es, Deurninger-es, Lutteker-es, Gammelker-es, Lemseler-es, de Volther-es, Linder-es, de Saasvelden-en de Noordijker-es en

aan een aantal gebieden die qua milieu kwetsbaar zijn, zoals het gebied grenzend aan het Voltherbroek wat een broedgebied is van o.a. grutto en kievit - een aantal gebieden rondom het Everloo die min of meer agrarische enclaves vormen binnen boscomplexen.

- De Noordijker meden, die landschappelijk, botanisch en ornithologisch van belang zijn.
- Complex in het Grote Veld, dat een belangrijk overgangsgebied is.
- Beuvinkshoek, eveneens een overgangsgebied wat rijk gedifferentieerd is.
- Een gebied ten oosten van Saasveld wat een belangrijk beekbegeleitend complex is.

*) Zoals Looweide ten westen van Saasveld. Het Zoekerveld, ten oosten van Saasveld, het Linderveld ten noordoosten van Rossum en enkele gebieden nabij Deurningen.

Deze 3-deling maakt een meer gedifferentieerde benadering van de verschillende waarden mogelijk waarbij ook agrarisch gezien meer mogelijkheden ontstaan dan bij een indeling in twee landschappelijke categorieën zoals het Provinciaal bestuur voorstelt.

c. De "groene" bestemmingen bos-en natuurgebied.

De bestemming bos is in principe gegeven aan vrijwel alle bos-complexen van enige omvang. De bestemmingsregeling is gericht op het behoud van deze elementen die naast een landschappelijke functie ook een functie hebben voor de recreatie, het milieubehoud, de natuurbescherming en de houtproductie. Deze multifunctionaliteit vraagt een bescherming die de boswet alleen niet kan bieden omdat deze wet eenzijdig gericht is op de houtproductie. Voor de bestemming zijn dan ook een aantal aanlegvergunningen opgenomen die het behoud van deze functies beogen. De bestemming natuurgebied is in principe alleen gegeven aan die gebieden die niet-agrarische in gebruik zijn. Waar het gebieden betreft die een bepaalde natuurwetenschappelijke waarde hebben en agrarisch in gebruik zijn, zijn zij zoveel mogelijk ondergebracht bij de bestemming agrarisch gebied met grote landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarden.

De bestemmingsregeling van de natuurgebieden, welke deels van nationale deels van regionale betekenis zijn, is gericht op het behoud van de specifieke waarden van de verschillende gebieden. Deze waarde kan zijn: natuurwetenschappelijk, omvattende geologische bodemkundige en biologische waarden, landschappelijk, omvattende landschappelijk-esthetische waarden en cultuurhistorisch tevens omvattende archeologische waarden.

De bestemming natuurgebied is gegeven aan:

- het Voltherbroek, een belangrijk complex natuurgebied wat een zeer rijk gedifferentieerd milieu bezit.
- ven en heide in het Linderveld wat botanisch van betekenis is door het voorkomen van b. v. gagelstruwelen en IJslandsmos.
- Vennen met omgeving ten zuidwesten van het Everloo eveneens botanisch van belang.
- het Roderveld, botanisch en ornithologisch van belang.
- de Rossummermeden, een oud graslandencomplex, zowel uit vegetatiekundig als floristisch oogpunt belangrijk.
- Bosjes bij Nijstad.
- Lemselermaten, voornamelijk bestaande uit broekbos, floristisch zeer belangrijk gebied.

- Bosjes bij Frielinkmaatbrug.
- Kloppersblok eveneens een broekbos met een zeldzaam vegetatietype.
- Echelpoel met moerasvegetaties.
- Bos in het Hondeveld, een gedifferentieerd bosgebied rijk aan zangvogels.
- Een terreindepressie in de es ten noordwesten van Erve Severt, geomorfologisch en historisch interessant.
- Complex bij Stempelbrug, een gevarieerd bos waarin verschillende bostypen voorkomen.
- boscomplexen bij Groothuis, botanisch en ornithologisch van belang.
- bos bij Dulder, naast broekbossen ook vogelkers-essenbos met een interessante vegetatie.
- Gravenbos en eikenbos met griendcomplexen met een zeer belangrijke fauna .
- Molenven, biologisch en geomorfologisch rijk gebied.
- Bos in het Boerenbroek, bosjes langs Deurninger beek en de Schalbeek, bos bij Rouwenhoek. In het algemeen broekbossen vegetatiekundig en ornithologisch van belang.
- Handijksmeden, botanisch en zoölogisch zeer waardevolle maten, heideveldjes en eikenbossen.
- Gammelkerbos, bothanisch zeer rijk.
- Lonnekermeer, ornithologisch en vegetatiekundig van belang.
- Kleiput in het Snijdersveld, vegetatiekundig van belang.

De waarden die de verschillende gebieden hebben zullen moeten dienen als toetsingscriterium voor het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning.

d. de overige bestemmingen.

Wat de overige bestemmingen betreft kan volstaan worden met een korte toelichting. Het zijn in het algemeen bestemmingen die thuishoren in het buitengebied en voor een groot deel een aanpassing vormen aan een feitelijke situatie. Hierbij zijn te noemen de bestemmingen;

Landgoed, die betrekking heeft op het landgoed "Oosterveld" nabij vliegveld Twenthe. De bestemming beperkt zich tot het eigenlijke landhuis en de direct omringende terreinen. Het aangrenzende bosgebied wat eveneens tot het landgoed behoort, is gezien het gebruik, ondergebracht bij de bestemming bos.

Bijzondere bebouwing. Deze bestemming beperkt zich tot een 2-tal

categorieën nl. scholen en gastinrichtingen, beide categorieën hebben betrekking op bestaande scholen (noordoost van Deurningen langs de weg Oldenzaal-Hardenberg) en een aantal bestaande gastinrichtingen.

Daarnaast komen nog een aantal bedrijfjes voor die vanouds een vestingsplaats in het buitengebied hebben gevonden, echter momenteel in mindere mate enige relatie meer onderhouden met dit buitengebied.

Het betreft hier bedrijfjes als een smid, een aannemer, een metselaar etc. Zij hebben een positieve bestemming gekregen met het oog op deze historische groei. Om de bouwbehoefte van de verschillende soorten van deze bedrijfjes tot uitdrukking te doen komen, is een indeling in 3 categorieën gemaakt, nl. verzorgende-, handel- en nijverheids- en industriële bedrijven.

- De recreatieve bestemmingen. De bestemming dagrecreatie is gegeven aan het gebied nabij Hulsbeek, waarvoor een recreatieplan in samenwerking met het Recreatieschap Twenthe is ontworpen, gedeeltelijk is dit plan in uitvoering.

Aan de periferie van het "Hulsbeek" komen een tweetal terreinen voor verblijfsrecreatie voor nl. een zomerhuisjesterrein en een kampeerterrein. Voor het zomerhuisjesterrein is, gezien het landschap en de ligging nabij het Hulsbeek, reeds een uitgewerkt plan ontworpen op een grotere schaal. Een 2e kampeerterrein komt voor nabij Saasveld en heeft betrekking op een reeds 30 jaar bestaand kampeerterrein. Eveneens aan de periferie van het Hulsbeek komt een manege voor. Deze zal een functie kunnen gaan vervullen in het totaal van recreatieve voorzieningen binnen het Hulsbeek.

- Begraafplaats. Deze is gelegen zuidelijk van de Lemseler Maten en wordt als zodanig niet meer gebruikt. Het opnemen van deze bestemming is te beschouwen als een formele zaak.
- Militair terrein. Deze bestemming is gegeven aan het deel van vliegveld Twenthe, dat in Weerselo is gelegen.
- Opslagterreinen. Ook deze bestemming beoogt een aantal feitelijkheden te legaliseren. Het zijn bestemmingen die in het buitengebied een plaats moeten vinden zoals een vuilstort- en opslagterrein voor autowrakken, een plaats voor het houden van markten, een gasstation en een boorplaats. Getracht is om de bestemmingsregeling zo te maken, dat deze terreinen landschappelijk ingepast worden in de omgeving.

- Water. Naast het Kanaal Almelo-Nordhorn is deze bestemming ook gegeven aan een tweetal plassen, ontstaan door kleiwinning (Pannekoekenplas en een klein plasje nabij de kleifabriek).

Wegen. De bestemming wegen is gegeven aan de bestaande wegen. Hierbij is een categorie-aanduiding gehanteerd die overeenkomt met de Wet uitkering wegen. Geprojecteerde wegen komen niet voor. Alleen voor de weg Deurningen-Weerselo is een studielijn opgenomen. Als overige verharde wegen zijn alleen die wegen opgenomen die een duidelijke functie als ontsluitingsweg voor het agrarische gebied of een recreatieve functie hebben. Ten dele zijn het nog onverharde wegen.

Zones. In het bestemmingsplan zijn een aantal zones opgenomen waarvoor speciale regelingen gelden.

Deze zones hebben betrekking op:

- Zone ten behoeve van verkeersdoeleinden en waterhuishouding.
Binnen deze zone is bebouwing alleen mogelijk via een vrijstelling waarbij de verkeersbelangen overwogen dienen te worden. Agrarische bouwpercelen en gastinrichtingen, die binnen deze zone voorkomen, hebben echter een positieve bestemming gekregen met daarbij inhoudend de bij deze bestemming behorende bouwmogelijkheden.
- Zone ten behoeve van de beschermingsgebieden I en II ten behoeve van de waterwinning. Voor deze gebieden is een apart stelsel van aanlegvergunningen opgenomen, gericht op de specifieke functie van deze gebieden.
- Zone ten behoeve van archeologisch belangrijke objecten. Ook voor deze gebieden zijn een aantal doelgerichte aanlegvergunningen opgenomen.
- Zone ten behoeve van de Koninklijke Nederlandse Zoutindustrie. In dit concessiegebied moet het, na afweging van de belangen, op grond van een door het Ministerie van Economische Zaken afgegeven concessie, mogelijk zijn de bestaande bestemmingen plaatselijk te wijzigen in een bestemming ten behoeve van de zoutindustrie.

Bovenstaande geldt eveneens voor de zone ten behoeve van de Nederlandse Aardolie Maatschappij met dien verstande, dat de bestemming plaatselijk gewijzigd kan worden in een bestemming ten behoeve van de winning van aardgas of de aardolie-industrie.

Buiten het plangebied gehouden zijn de kernen Weerselo, Saasveld, Rossum en Deurningen. De begrenzingen hiervan komen overeen met de vigerende plannen voor deze kernen. Voor toekomstige uitbreidingen is geen reserverende bestemming opgenomen, omdat op korte termijn geen onderzoekresultaten beschikbaar zijn die als grondslag kunnen dienen voor de te verwachten uitbreidingen.

Het onderzoek hiernaar zal echter op korte termijn ter hand genomen worden en mogelijk verwerkt worden in een structuurplan voor het grondgebied van de gemeente Weerselo.

Eveneens buiten het plan gehouden is het gebied rondom het Stift.

Voor dit gebied zal op korte termijn een bestemmingsplan op een grotere schaal worden ontworpen. De begrenzing van dit gebied is in nauw overleg geschied met de rijksdienst voor monumentenzorg.

IV. Overleg.

Ingevolge art. 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is overleg gepleegd met diverse instanties en diensten.

Allereerst is er overleg geweest met de gewestelijke raad van het Landbouwschap voor Overijssel inzake de agrarische inventarisatie en de voor- schriften bij de agrarische bestemmingen. Een aantal suggesties zijn in het plan overgenomen.

Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de Cultuurtechnische Dienst, de Genie, de buurgemeenten, de Nederlandse Spoorwegen, het Staatsbosbeheer, de Provinciale en Rijkswaterstaat, het Waterschap Regge en Dinkel, Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, de N.A.M. en het Recreatieschap Twente. Tijdens een hoorzitting is gelegenheid gegeven aan deze instanties hun bemerkingen op het plan te maken.

- de gemeente Hengelo ging, ondanks het conserverende karakter, accoord met het plan.
- de gemeente Denekamp had vragen over de aansluitende bestemmingen. Deze bleken vrijwel parallel te lopen.
- de gemeente Losser attendeerde op het ontbreken van de transport- pijpleiding, die inmiddels in het plan is opgenomen.
- de gemeente Oldenzaal verzocht om de weglating van agrarische bouw- percelen in het terrein voor dagrecreatie, welke suggestie ten dele is overgenomen in het plan.
- waterschap Regge en Dinkel. Dit waterschap verzocht om het opnemen van nadere eisen bij de bestemming kampeerterrein en niet bij zomer- huisjesterrein en gebied voor dagrecreatie. Voor alle 3 de bestemmingen zijn deze eisen vervallen, omdat er een nadere uitwerking zal plaats- vinden.

De zones ten behoeve van waterschapsdoeleinden zijn opgenomen in over- leg met het Waterschap.

- Nederlandse Aardolie Maatschappij verzocht om de gebieden van de mijnconcessies op te nemen. Deze gebieden zijn, gezien de economische belangen, welke kunnen prevaleren, opgenomen in het plan.
- N.V. IJsselcentrale verzocht om een algehele ontheffing voor trafohuisjes etc. Hieraan is niet tegemoet gekomen, omdat deze voorziening ook moet voldoen aan art. 5 lid 1 en 2.
- het Landbouwschap verzocht om toevoeging aan nadere eis, mits de agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig wordt geschaad. Dit verzoek is overgenomen in het plan. De opmerking over het voorlopig agrarisch gebied nabij Weerselo is gehonoreerd in die zin, dat het voorlopige agrarische gebied als bestemming is weggelaten.
- de door de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek aangemerkte terreinen zijn opgenomen als zone beschermingsgebied voor archeologisch belangrijke terreinen.
- de Eerstaanwezend ingenieur der Genie en Defensie Oliecentrale verzocht om opneming van de brandstofleiding. Deze is in het plan opgenomen.
- Waterleidingmij. Overijssel verzocht om correcties van benaming van de waterwingebieden. Een juiste benaming is opgenomen evenals de aanlegvergunningen die bij deze beschermingsgebieden horen.
- het recreatieschap Twenthe verzocht om uitbreiding van het recreatiegebied Hulsbeek. Ook op dit punt is het plan aangepast.

Met het Staatsbosbeheer is nog uitvoerig van gedachten gewisseld over de plankaart en de voorschriften. Het resultaat hiervan is geweest dat het aantal natuurgebieden een uitbreiding heeft ondergaan als gevolg van een aantoonbare natuurwetenschappelijke waarde van een aantal gebieden.

De begrenzing van de natuurgebieden komt echter niet geheel overeen met de inventarisatiekaarten van het Staatsbosbeheer. Voor een deel omdat bepaalde gebieden, als natuurgebied geïnventariseerd, gezien het agrarische gebruik, een agrarische bestemming hebben gekregen (agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde) voor een deel omdat een bepaald gebied door recente ingrepen zijn waarde verloren had. De wensen betreffende de voorschriften zijn maar ten dele ingewilligd, gezien de zwaarwegende agrarische belangen die er in deze gemeente spelen. Tegen de wensen van het S. B. B. om een limitatieve opsomming te geven van de verbodsbepalingen bestaat bezwaar vanwege onontkoombare onvolledigheid hiervan. Gekozen is voor een meer algemene verbodsbepaling per bestemming, gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. Ook aan de burgers, in het buitengebied woonachtig, is inspraakmogelijkheid geboden. Hiertoe zijn een viertal hoorzittingen gehouden. Het resultaat ervan is geweest, dat er een aantal aanpassingen hebben plaatsgevonden van bouwpercelen. Daarnaast is er ook bij de burgers van de gemeente Weerselo een duidelijker beeld ontstaan omtrent het ontwerp bestemmingsplan buitengebied.

Overleg Commissie voor Gemeentelijke plannen van de Provinciale
Planologische Dienst:

De opmerkingen die daarbij gemaakt zijn, geven aanleiding tot het volgende:

1. Toelichting.

De toelichting is aangevuld met een paragraaf over de landbouw, een bijlagekaart met topografische benamingen en een uitvoeriger bespreking van het overleg.

2. De kaart.

a. de agrarische bestemmingen.

het aantal bedrijven op de kaart is gehandhaafd. Dat betekent, dat ook de agrarische bedrijven, uitgeoefend als nevenbedrijf, een bouwperceel hebben gekregen. Het bezwaar daaraan verbonden is gering, omdat er een automatisch werkende alternatieve bestemming is ingebouwd als er bedrijfsbeëindiging plaatsvindt. Het opnemen van alleen maar "reële" agrarische bedrijven levert praktische problemen op, omdat er geen objectieve normen bestaan die het mogelijk maken een toetsing uit te voeren. Schuurinhoud en minimum oppervlakte huiskavel zijn daar in ieder geval niet geschikt voor.

Voor de nieuw te stichten bedrijven zijn voldoende garanties ingebouwd voor de bonafiditeit van deze bedrijven (goedkeuring G. S., advies Landbouwschap), zodat ook hier geen voorschriften nodig zijn met betrekking tot de afmetingen van de bebouwing.

Van de agrarische bedrijven die twee bouwpercelen hadden gekregen, is het aantal gereduceerd tot één per bedrijf.

b. de recreatieve bestemmingen.

voor deze bestemmingen zullen uitgewerkte plannen gemaakt worden. De situering van het terrein nabij Saasveld is gecorrigeerd.

c. wegen.

gezien het feit dat een juiste tracering van genoemde wegen nog niet bekend is, evenals de aansluitpunten op deze wegen, zijn deze wegen nog niet in het plan opgenomen. Bovendien zal het gebied waarin deze wegen zijn gelegen, op korte termijn overgaan naar de gemeente Hengelo, waarna ze een passende bestemming zullen krijgen.

De dwarsprofielen zijn opgenomen evenals de studielijn Deurningen-Weerselo.

De bouwpercelen hebben betrekking op bestaande bedrijven, waarvan de bebouwing tot vlak aan de weg voorkomt.

Zouden er verkeerstechnische bezwaren bestaan tegen deze bedrijven dan zouden zij aangekocht dienen te worden door de Rijkswaterstaat. Zijn daar geen bezwaren tegen, dan is een positieve bestemming op zijn plaats.

d. Diversen.

Het lijkt voor de gemeente Weerselo weinig zinvol om aan het gebied, dat op korte termijn aan Hengelo zal worden toegewezen, een definitieve bestemming te geven. Voor dit gebied is een voorbereidingsbesluit genomen.

Voor het gasbehandelingsstation bij het Rode Veld is een alternatieve, landschappelijk acceptabele plaats aangegeven. Het ontbrekende gedeelte van de militaire brandstofleiding is aangevuld. Er zijn geen bepalingen opgenomen t. b. v. deze leiding, omdat dit een zaak is die reeds privaatrechtelijk geregeld is tussen de beheerders van de leiding en de belanghebbenden. De diverse winkels en bedrijfjes hebben een passende bestemming gekregen evenals de Vluchtburcht, de Huneborg.

De drie zones zijn geen bestemmingen, maar zones of sub-bestemmingen, waarvoor met het oog op specifiek te beschermen belangen een aanlegvergunningstelsel is geïntroduceerd.

3. Voorschriften.

Ten aanzien van deze opmerkingen kan het volgende gesteld worden.

Artikel 4 lid 2. Het blijkt in de praktijk onmogelijk om per bestemming de andere-bouwwerken op te sommen, gezien de veelsoortigheid van deze bouwwerken, die mogelijk zijn.

Artikel 5 lid 1. In de zones ten behoeve van verkeersdoeleinden, dient een afweging van de verschillende in het geding zijnde belangen plaats te vinden. In het algemeen zijn dit verkeersbelangen en agrarische belangen. Meestal prevaleert het verkeersbelang. Is dit niet zo, dan kan een vrijstelling gegeven worden binnen deze zone. Overigens is deze vrijstellingsmogelijkheid beperkt tot de helft van de voorgeschreven afstand, met een minimum van 15 m. Voor de bestaande bedrijven heeft een dergelijke belangenafweging reeds plaatsgevonden, zodat daar de zone om de bouwpercelen heenloopt.

Artikel 6. De bouwpercelen vormen met het omliggende agrarische gebied de productievoorwaarden voor het functioneren van het agrarische bedrijf.

Teneinde een eenheid te krijgen met de agrarische gebieden, zijn doeleinden omschreven als in de verklaring.

Nieuw te stichten agrarische bedrijven worden geregeld in artikel 16. Deze regeling biedt voldoende garanties t. a. v. de bonafiditeit van het hoofdberoep van de aanvrager (goedkeuring G. S., advies Landbouwschap), zodat geen bepalingen met betrekking tot de afmetingen van bebouwing nodig zijn.

Voor mesterijen e. d. zijn aparte bepalingen opgenomen.

Artikel 6 lid 2. Bij bedrijfsbeëindiging dient een ombouw tot burgerwoning altijd mogelijk te zijn.

Een vrijstelling hiervoor geven houdt een uitzonderingspositie in, wat in strijd is met een volkomen normale gang van zaken. Het horen van het welstandstoezicht is een zaak die door de bouwverordening wordt geregeld.

Artikel 6 lid 4-b. De vrijstellingsmogelijkheid is gecreëerd voor aan elkaar grenzende bouwpercelen, met het oog op het oprichten van gemeenschappelijke bedrijfsruimten.

Artikel 6 lid 4-c. In de praktijk blijkt een afstand van 25 m¹ te klein, zodat 40 m is gehandhaafd. De mogelijkheid om een 2e woning op te richten tot maximaal 75 m van het hoofdbedrijfsgebouw kan slechts met toepassing van art. 15 lid 2 W.R.O. evenals de oprichting van een 2e woning wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Artikel 8 lid 2, art. 9. In de praktijk (advies van het Landbouwschap) blijken deze maten nodig te zijn voor een goed functioneren van het agrarische gebied.

Artikel 9 lid 2. Het betreft hier een vrijstelling voor agrarische bebouwing in een landschappelijk gevoelig gebied. Voor het toekennen van een vrijstelling dient daarom het Landbouwschap en het Staatsbosbeheer gehoord te worden. Een verklaring van geen bezwaar van G. S. zal slechts gevraagd behoeven te worden bij afwijkend advies van een der partijen, zodat deze clause is ingebouwd.

Artikel 16. De verordening op de recreatiewoonverblijven is inmiddels vastgesteld. Voor het overige zullen de recreatieve bestemmingen, voorzover dit nog niet is gebeurd, nader uitgewerkt worden.

Artikel 15. Per bestemming zijn die gebruiksvormen opgenomen, die uitdrukkelijk verboden zijn (limitatieve opsomming). Een vrijstelling is opgenomen indien stringente toepassing van deze bepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 21 lid 1 en 5. Deze hogere percentages (25 en 50%) waren ingebouwd om de verzorgende bedrijven die niet positief bestemd waren, enig soelaas te geven.

Deze bedrijven zijn nu positief bestemd, zodat de percentages verlaagd zijn tot 15 en 30%.

Artikel 23 lid 1. Een maximum bebouwd oppervlakte van 30 m² voor een garage is te hoog. Echter voor een garage annex berging is dit een reële maat, zodat dit getal gehandhaafd blijft.

Voor het overige zijn de opmerkingen verwerkt in het plan en is het plan op de verschillende punten gecorrigeerd.