Nota van zienswijzen

en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan ‘Buitengebied, Partiële Herziening Glanerbrugstraat 47- 49 Glane’

Gemeente Losser

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   1.1 Procedure en opzet 3
   1.2 Wet bescherming persoonsgegevens 3
   1.3 Ingediende zienswijzen 3
2. Zienswijze: samenvatting inhoud, reactie en conclusie 4
   Zienswijze 1 4
   Zienswijze 2 26
   Zienswijze 3 27
   Zienswijze 4 28
   Zienswijze 5 19
   Zienswijze 6 30
3. Ambtshalve wijzigingen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

1. Inleiding

1.1 Procedure en opzet

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.

In deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Daarna is per zienswijze een conclusie getrokken of deze al dan niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

1.2 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden zijn in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. De nota wordt, als onderdeel van de besluitvorming, op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.3 Ingediende zienswijzen

Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze van Reclamant 1 met kenmerknummer 24.0001570, gedateerd en geregistreerd d.d. 15 januari 2024;
2. Zienswijze van Reclamant 2 met kenmerknummer 24.0001719, gedateerd 14 januari 2024 en geregistreerd d.d. 17 januari 2024;
3. Zienswijze van Reclamant 3 met kenmerknummer 24.0001642, gedateerd 14 januari 2024 en geregistreerd d.d. 16 januari 2024;
4. Zienswijze van Reclamant 4 met kenmerknummer 24.0001643, gedateerd 14 januari 2024 en geregistreerd d.d. 16 januari 2024;
5. Zienswijze van Reclamant 5 met kenmerknummer 24.0001644, gedateerd 14 januari 2024 en geregistreerd d.d. 16 januari 2024;
6. Zienswijze van Reclamant 6 met kenmerknummer 24.0001418, gedateerd en geregistreerd d.d. 12 januari 2024.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn voorzien van een inhoudelijke beoordeling en een conclusie.

2.1 Reclamant 1

Samenvatting

a. Door reclamant wordt gesteld dat een voedselbos in beginsel wel inpasbaar lijkt in de omgeving, maar niet op de wijze waarop daarin met dit plan wordt voorzien. Dit heeft te maken met het grote aantal aan nevenactiviteiten of voorzieningen die geen of in geringe mate verband houden met het voedselbos, waardoor het voedselbos niet als hoofdactiviteit prefereert. Hierdoor wordt ook het woongenot en de privacy van de woningen rondom het voedselbos aangetast.
b. Gelet op het vorenstaande verzoekt reclamant om alle nevenactiviteiten en/of voorzieningen die niet reeds bij (onherroepelijk) recht zijn toegestaan uit de planopzet te schrappen. Het gaat onder meer om het volgende:
   - een kwekerij waarbij ook kassen gebouwd worden,
   - een "arboretum" met een pluktuin voor bezoekers,
   - een theeschenkerij met bijbehorend terras,
   - meerdere plattelandskamers,
   - kleinschalig kamperen inclusief trekkershutten,
   - educatie waaronder het geven van workshops en cursussen,
   - voet- en fietspaden (met name in het deel langs de Glanerbeek),
   - extensieve dagrecreatie en meerdaagse evenementen,
   - paardrijdbakken en schuilstallen voor dieren.

   Door reclamant wordt in overweging gegeven om vorengenoemde activiteiten pas op een later moment op ruimtelijke aanvaardbaarheid af te wegen. Pas nadat is gebleken dat het voedselbos rendabel is.
c. Reclamant stelt dat in het ontwerp bestemmingsplan de es vanaf de Glanerbrugstraat ten onrechte niet meer als zodanig is aangeduid. Met de mogelijkheid die nu wordt geboden om deze gronden te gebruiken voor aanplant van bomen en struiken wordt het open karakter van het landschap verstoord. Het doet daarmee afbreuk aan het vrije uitzicht van reclamant op de omgeving.
d. Door reclamant wordt ingegaan op de planregels van het ontwerpplan:
   1. Artikel 3.1, onder d: aan agrarisch ondergeschikt medegebruik ten behoeve van “extensieve dagrecreatie” kan vervallen. Dit kan vervallen omdat sprake is van een opzichzelfstaand plan. Er is nu al geen sprake van bijvoorbeeld openbare wegen en fietspaden op het agrarische perceel die onderdeel uitmaken van een groter gebied.
   2. Artikel 3.2.2, onder a, sub 2: de regeling voor realisatie van “overige bouwwerken” is te vrijblijvend geformuleerd. Dit vanwege de vernieuwende agrarische bedrijfsvoering en ruimere gebruiksmogelijkheden met verschillende nevenactiviteiten. Door reclamant worden verschillende voorbeelden genoemd die als gevolg van deze regeling kunnen leiden tot ruimtelijk en landschappelijk ontsierende bebouwing. Er wordt door reclamant een aangepaste planregeling voorgesteld.
   3. Artikel 3.3, onder a: de mogelijkheid voor het oprichten van een schuilgelegenheid voor dieren moet vervallen. Dit omdat dit plan is gericht op de realisatie van een

voedselbos. Opgemerkt wordt dat de vernummering onder a niet klopt (de voorwaarden zijn vernummerd van 4 t/m 8 in plaats van 1 t/m 4).

4. Artikel 3.3, onder b: de mogelijkheid voor het oprichten van een bijenstal moet vervallen. Dit omdat reclamant van mening is dat een bijenstal alleen is bedoeld voor agrarische gronden zonder dat sprake is van een agrarisch erf. Het is conform de huidige planregels voor agrarische percelen ook niet toegestaan om een bijenstal te realiseren. De realisatie van een bijenstal dient daarom gerealiseerd te worden op het eigen bouwperceel en niet op agrarische gronden in de nabijheid van buurpercelen.
5. Artikel 3.3 onder c: de mogelijkheid tot het vergroten van het bouwvlak mag alleen onder de specifieke voorwaarde dat de vergroting vanuit de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is (en dus niet ten behoeve van neven- en/of ondersteunende activiteiten). En als een dergelijke voorwaarde niet mogelijk is dan dient deze planregel geschrapt te worden. Door reclamant wordt een voorstel gedaan van een voorwaarde die aan de planregeling zou moeten worden toegevoegd.
6. Artikel 3.3 onder d: de mogelijkheid voor het oprichten van een beheergebouw ten dienste van het oprichten van een landgoed is zinledig en moet vervallen. Dit kan vervallen omdat sprake is van een opzichzelfstaand plan en er is geen sprake van een landgoed van minimaal 50 hectare. Daarmee ontbreekt de noodzaak van een dergelijke planregel.
7. Artikel 3.3 onder e: de mogelijkheid om het agrarisch bouwvlak met 10 meter te vergroten de voorwaarden verbinden zoals door reclamant ook is voorgesteld met betrekking tot het vergroten van het bouwvlak. Daarnaast staat in de planregeling genoemd het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van “een agrarisch bedrijf of van een woning”. Omdat in onderhavig plan geen sprake is van een bouwvlak van een woning wordt gevraagd om dit in de planregeling te verduidelijken.
8. Er dient een verbodsbepaling opgenomen te worden waaruit ondubbelzinnig blijkt dat dat aanplant van bomen op essen verboden is. Dit aanvullend op de planregel in artikel 3.4 waarbij alleen wordt gesproken over verbod van aanplant “boom- en sierteelt”. Overigens moet het wel mogelijk zijn om met vergunning aan de randen van een es beplanting toe te staan, bijvoorbeeld als versterking van bestaande landschapselementen. Tot slot wordt opgemerkt dat in het ontwerpplan geen rekening is gehouden met ondergrondse infrastructuur waar geen diepgewortelde bomen mogen worden geplant vanwege risico beschadiging ondergrondse infrastructuur.
9. Artikel 3.4 onder a: aan deze verbodsbepaling ook toevoegen dat niet alleen “boom en sierteelt” op de es is verboden, maar ook de aanleg van paden ten behoeve van boom en sierteelt.
10. Artikel 3.4: de bepaling toevoegen dat het is verboden de gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen (zoals ook in het verzamelplan 2022 is opgenomen).

e. Door reclamant wordt ingegaan op het aspect privacy en toegelicht dat de gronden voorheen als weiland werden gebruikt ten behoeve van een melkveehouderij. De aanleg van een voedselbos met nevenactiviteiten is sprake van intensiever gebruiken en zal ook de omgeving er anders uit komen te zien. Er wordt nogmaals gewezen op de te behouden es ten noorden en noordoosten van het erf. Op deze erf is het natuurlijk toegestaan om gewassen te telen, maar opgaande beplanting is niet aanvaardbaar. En uiteraard het houden van landbouwdieren op de es ook mogelijk. Echter, niet ondenkbaar is dat er pluktuinen voor klanten ontstaan en rondleidingen worden gegeven. Er wordt

gevreesd voor aantasting van privacy door wisselende personen rondom het woonperceel van reclamant. Door reclamant worden de volgende aanpassingen voorgesteld ter waarborging van de privacy: In artikel 3.4 een verbodsbepaling opnemen dat op de agrarische gronden tussen de woonerven 37 en 39 er geen andere personen mogen worden toegelaten. Alleen de eigenaren, de medewerkers of bedrijven die onderhoudswerkzaamheden verrichten mogen de gronden betreden tussen 8.00 tot 17.00 uur.

f. Voorts wordt door reclamant ingegaan op de navolgende planregels:
    1. In artikel 3.5 onder c is de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een paardrijbak als aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Door reclamant wordt verondersteld dat initiatiefnemers een voorschot nemen op deze mogelijkheid, maar twijfelachtig is of aan de voorwaarden kan worden voldaan. Daarnaast wordt door reclamant gewezen op een vijver die ten westen van de woning van reclamant is aangelegd waarbij geen beoordeling van de gemeente heeft plaatsgehad.
    2. Artikel 3.6 lid a onder 7: aanleg van paden specifiek ten behoeve van kwekerijen kan komen te vervallen omdat kwekerij geen onderdeel uitmaakt van het voedselbos.
    3. Artikel 3.6 lid b onder 2: aan deze uitzondering op de verbodbepaling toevoegen dat het moet gaan om werken en werkzaamheden die “legaal” zijn uitgevoerd.
    4. Artikel 4.1 onder b: aan de bestemmingsomschrijving toevoegen dat de gronden zijn bedoeld voor een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een voedselbos “voor zover niet gelegen binnen de aanduiding “zone-essen”. Dit ter verduidelijking.
    5. Artikel 4.1 onder d: dusdanig aanpassen dat het alleen mag gaan om de verwerking van de eigen geproduceerde producten. En ook alleen de verkoop daarvan.
    6. Door reclamant wordt voorgesteld om de nevenactiviteiten en voorzieningen die nu al bij recht mogelijk zijn met een aanduiding aan te geven, zoals bij de plattelandskamers. Het inrichtingsplan kan daarbij als uitgangspunt worden gehanteerd. De nieuwe of extra nevenactiviteiten (kwekerij, educatie, theeschenkerij, e.d.) moeten niet mogelijk worden gemaakt.
    7. Door reclamant wordt erop gewezen dat binnen de bestemming “Agrarisch-2” het mogelijk is om onder voorwaarden een paardrijbak te realiseren en dat dit binnen de bestemming “Agrarisch-agrarisch bedrijf” ook mogelijk is. Door reclamant wordt dit te veel gevonden en doet de suggestie om de voorwaarde op te nemen dat per agrarische bedrijfsvestiging maar één paardrijbak is toegestaan.
    8. Artikel 4.2.1 onder d: het toestaan van kassen is niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid. De sloop van kassen wordt gestimuleerd zoals in de beleidslijn “Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” is geformuleerd, landschapsontsierende kassen. De kassen zijn ook niet nodig voor de hoofdactiviteit voedselbos want jonge aanplant kan elders worden ingekocht. Elders staan kassen leeg vanwege stookkosten. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid van kassen te schrappen vanuit landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.
    9. Artikel 4.3 onder g moet de verwijzing “lid 4.2.1 sub j” worden gewijzigd in “lid 4.2.1 sub i”.
    10. Artikel 4.4 onder b: het verbod op nevenactiviteiten dient ook te gelden buiten de betreffende aanduiding (zie opmerking terug). Alleen de onherroepelijke bij recht toegestane nevenactiviteiten mogen worden toegestaan. Als het voedselbos exploitabel blijkt te zijn kan alsnog worden afgewogen of bepaalde nevenactiviteiten of voorzieningen kunnen worden toegestaan.

11. Artikel 4.4 onder h, sub 2: de maximale oppervlakte van plattelandskamers moet worden teruggebracht van 500 m² naar 185 m² in overeenstemming met de oppervlakte van de aanduiding zoals op de verbeelding weergegeven. Tevens moet het beperkt blijven tot 2 plattelandskamers (zoals is vergund d.d. 15 oktober 2023).
12. Artikel 4.4 onder j: de verbodsbepaling van permanente bewoning dient aangevuld te worden met expliciet een verbod op huisvesting van arbeidsmigranten.
13. Artikel 4.4.1 betreft de voorwaardelijke verplichting dat voldaan moet worden aan de landschappelijke inrichtingsplan en in samenhang daarmee met de gebruiksmogelijkheden. Dit artikel moet worden aangepast vanwege de voorgaande opmerkingen van reclamant (o.a. de nevenactiviteiten die volgens reclamant niet mogen plaatsvinden).
14. Artikel 4.5 onder c sub 1: toevoegen dat het aantal kampeermiddelen niet meer dan 25 mogen zijn zoals opgenomen in de beleidsnota “Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018”. In de planregel ontbreekt een maximum (het maximale aantal van 25 is dan inclusief de mogelijkheid van 2 trekkershutten).
15. Artikel 4.5 onder c sub 3: het beginnen van een theeschenkerij moet vervallen. Ook past het niet als voorwaarde bij kleinschalig kampeerterrein.
16. Artikel 4.6: betreft een wijzigingsbevoegdheid naar het omzetten van een volwaardige kwekerij. Deze bepaling moet, gelet op de voorgaande opmerkingen van reclamant, vervallen. Daarnaast bestaat deze bevoegdheid niet langer als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
17. Artikel 5.5: betreft een wijzigingsbevoegdheid in relatie tot archeologische waarden en kan komen te vervallen vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
18. Artikel 9 onder e: algemene afwijkingsregels waarin de term “recreatief medegebruik” is opgenomen. Deze term moet volgens reclamant wordt vervangen door “waterbeheer” vanwege de aanwezige sloten van het waterschap.

g. Door reclamant wordt vervolgens ingegaan op de verbeelding van het bestemmingsplan:
    1. Door reclamant wordt toegelicht dat in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” sprake is van één grote es (ten noordwesten van en grenzend aan het woonerf van reclamant). In voorliggend plan is sprake van meerdere kleine esjes, voornamelijk grenzend aan de Glanerbeek. In de plantoelichting staat beschreven wat hiervan de reden is en dat de begrenzing van het essencomplex is gebaseerd op provinciale beleidskaart waarop essen zijn aangegeven. Reclamant is van mening dat de provinciale beleidskaart uitgaat van onjuiste aannames dan wel uitgangspunten. Zo is de sloot van het waterschap als uitgangspunt genomen voor de nieuwe begrenzing van het essencomplex, maar dit zegt niets over de waarneembaarheid van het authentieke bolle karakter van het landschap. Tevens wordt geconstateerd dat ook de begrenzing van de es, ter hoogte van het woonerf van reclamant, willekeurig in ingetekend. De begrenzing valt niet samen met het vloeiende verloop van de enkeerdgronden waarop in het verleden bemesting met heideplaggen heeft plaatsgehad. De aanwezigheid van enkeerdgronden zijn ook reden voor het opnemen van een dubbelbestemming “Archeologie-2” die nog altijd wel op een juiste wijze ongewijzigd van toepassing is gebleven op de gehele grotere es. Door reclamant is bovenstaande toelichting met afbeeldingen verduidelijkt (aan de hand van afbeelding uit het bestemmingsplan Buitengebied en afbeelding hoogtekaart). Door deze afbeeldingen te vergelijken komt reclamant tot de conclusie dat het geldende bestemmingsplan uitgaat van de juiste uitgangspunten en niet het provinciale beleid). Tot slot wijst reclamant op artikel 8.1 van de planregels van het

geldende bestemmingsplan waarin onder meer staat dat karakteristieke openheid en reliëf van essen behouden dienen te worden dan wel te worden hersteld. Dit plan staat haaks op deze uitgangspunten.

2. Reclamant stelt voor om het bouwvlak in de oorspronkelijke vorm en oppervlakte te handhaven. Dit om ruimteclaim op de groene omgeving te voorkomen en openheid van het landschap te handhaven.
3. Door reclamant wordt tevens voorgesteld om rond de woonerven op de verbeelding een spuitvrije zone van 50 meter op te nemen in verband met gewasbescherming. Dit uit oogpunt van gezondheid en veiligheid. En langs de twee watergangen een zone van 5 meter aan beide zijden. Dit ondanks dat nu sprake is van een biologische bedrijfsvoering.

h. Door reclamant wordt ingegaan op de plantoelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan:
   - Door reclamant wordt gewezen op bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpplan waarin kwekerij-activiteiten buiten het bouwvlak zijn ingetekend. Deze activiteiten zijn ingetekend op een es zoals in het ontwerpplan op de verbeelding is aangeduid. Door reclamant is toegelicht dat dergelijke activiteiten niet buiten het bouwvlak mogen plaatsvinden en al helemaal niet op essen.

i. Door reclamant wordt toegelicht dat initiatiefnemers het plan in een overleg hebben toegelicht voor zover betrekking op het zuidelijk deel, maar niet wat betreft het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied. Daarbovenop werd niet veel gedaan met de suggesties van reclamant en lijkt het er op dat wordt afgeweken van eerder verstrekte informatie (zoals inrichten van voedselbos op noordelijke es). Dit maakt het onduidelijk en komt reclamant in een rechtsonzekere situatie. Daarom vraagt reclamant het plan in overeenstemming te brengen met deze zienswijze.

Beoordeling

<u>Ad a.</u>
Wij zijn van mening dat het voedselbos goed in de omgeving inpasbaar is. Dit vinden wij voor het gehele plan van initiatiefnemers, zowel wat betreft de hoofdactiviteit als ook de daarmee samenhangende nevenactiviteiten en voorzieningen. Het betreft een totaalconcept. Daarbij willen wij benadrukken dat voorliggend plan al in belangrijke mate in overeenstemming is met de regels van het geldende omgevingsplan. Op grond van het geldende planologische regime zijn de betreffende gronden met de bestemming “Agrarisch – 2” aangewezen als agrarisch cultuurgrond. Deze agrarische gronden kunnen worden gebruikt voor het telen van gewassen en het houden van dieren. De exploitatie van een voedselbos laat zich kwalificeren als het “telen van gewassen”.

De daarbij behorende nevenactiviteiten en voorzieningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak met de bestemming “Agrarisch - Agrarisch bedrijf”. Ook wat betreft deze nevenactiviteiten en voorzieningen willen wij benadrukken dat deze grotendeels al binnen het huidige planologisch regime kunnen worden toegestaan. Weliswaar niet bij recht, maar wel met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid die in het geldende omgevingsplan is opgenomen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij vast dat de exploitatie van een voedselbos een agrarische bedrijfsactiviteit betreft die in belangrijke mate al binnen de planregels van het

geldende bestemmingsplan past. Wij zien daarom geen aanleiding om de huidige planologische mogelijkheden, die we als ‘gangbaar’ bij een agrarische bedrijf beschouwen, te beperken. De agrarische melkveehouderij, die hier voorheen was gevestigd, had ook van deze planologische mogelijkheden gebruik kunnen maken. Dat hier echter geen gebruik van is gemaakt, vormt geen reden om dergelijke mogelijkheden te schrappen nu er sprake is van een andere agrarische bedrijfsactiviteit.

Door reclamant worden voorts nevenactiviteiten en voorzieningen benoemd die thans niet in het geldende bestemmingsplan zijn te faciliteren. Dit is onder meer dan ook de reden dat voorliggend ontwerpplan in procedure is gebracht. Het gaat daarbij onder andere om het bieden van educatie waaronder het geven van workshops en cursussen, de proeverij en de mogelijkheid van een kwekerij waarbij ook beperkt kassen mogen worden gerealiseerd (en waarvoor het bouwblok in vorm wordt gewijzigd, maar in oppervlakte niet wordt vergroot). Anders dan reclamant stelt, zijn wij van mening dat de genoemde activiteiten integraal onderdeel uitmaken van het beoogde agrarische bedrijfsconcept. Deze nevenactiviteiten zorgen ervoor dat er een gezonde bedrijfsexploitatie kan worden bereikt.

Het agrarische perceel van initiatiefnemer heeft een geheel eigen entree die ruimtelijk gezien in het midden ligt van de agrarische gronden van initiatiefnemer. De entree ligt op afstand van omliggende woningen in het gebied. De nevenactiviteiten en de voorzieningen worden gerealiseerd in de bestaande bedrijfsgebouwen die binnen het agrarische bouwblok zijn gesitueerd. Het agrarische bouwblok is op ruime afstand gelegen van de woning van reclamant. Gelet op vorenstaande zien wij niet in dat hiermee het woongenot en de privacy van reclamant wordt aangetast. Door het vervallen van de gebiedsaanduiding “intensieve veehouderij” zijn wij van mening dat met voorliggend plan het woon- en leefklimaat juist wordt verbeterd.

Met betrekking tot het woongenot van omwonenden realiseren wij ons dat de omgeving van reclamant kan veranderen wanneer de huidige gebiedsaanduiding “essen” komt te vervallen met als gevolg dat deze agrarische gronden als voedselbos in gebruik kunnen worden genomen. Dit betekent dat het uitzicht voor reclamant kan veranderen afhankelijk van de gewassen die op deze gronden worden geteeld. Wij gaan verderop in de beoordeling van deze zienswijze (zie onder c) in op ons standpunt ten aanzien van het aanwezige essencomplex binnen voorliggend plangebied.

<u>Ad b.</u>
Wij gaan niet mee in de overweging van reclamant om het geheel aan beoogde nevenactiviteiten en voorzieningen pas af te wegen op moment dat is aangetoond dat het voedselbos rendabel is. De beoogde bedrijfsvoering is gebaseerd op een totaalconcept waar de nevenactiviteiten integraal onderdeel van uitmaken. Op deze manier is een gezonde exploitatie van het voedselbos te bereiken.
Bovendien gaat het om nevenactiviteiten en voorzieningen die met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid al op grond van de huidige planregels kunnen worden gefaciliteerd, mits dit ten behoeve is van een agrarisch bedrijf. Onderhavige voedselboskwekerij beschouwen wij als een agrarische bedrijfsactiviteit dat bij recht is toegestaan. Aanvullend op deze reeds bestaande planologische mogelijkheden vinden wij dat ook educatie, een proeverij alsook de realisatie van kassen een samenhangend onderdeel uitmaken van de beoogde bedrijfsvoering. De initiatiefnemer heeft in voorliggend ontwerpbestemmingsplan

onderbouwd dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is voor ons daarom geen reden om vanuit een goede ruimtelijke ordening slechts een deel van de beoogde activiteiten en voorzieningen te faciliteren.

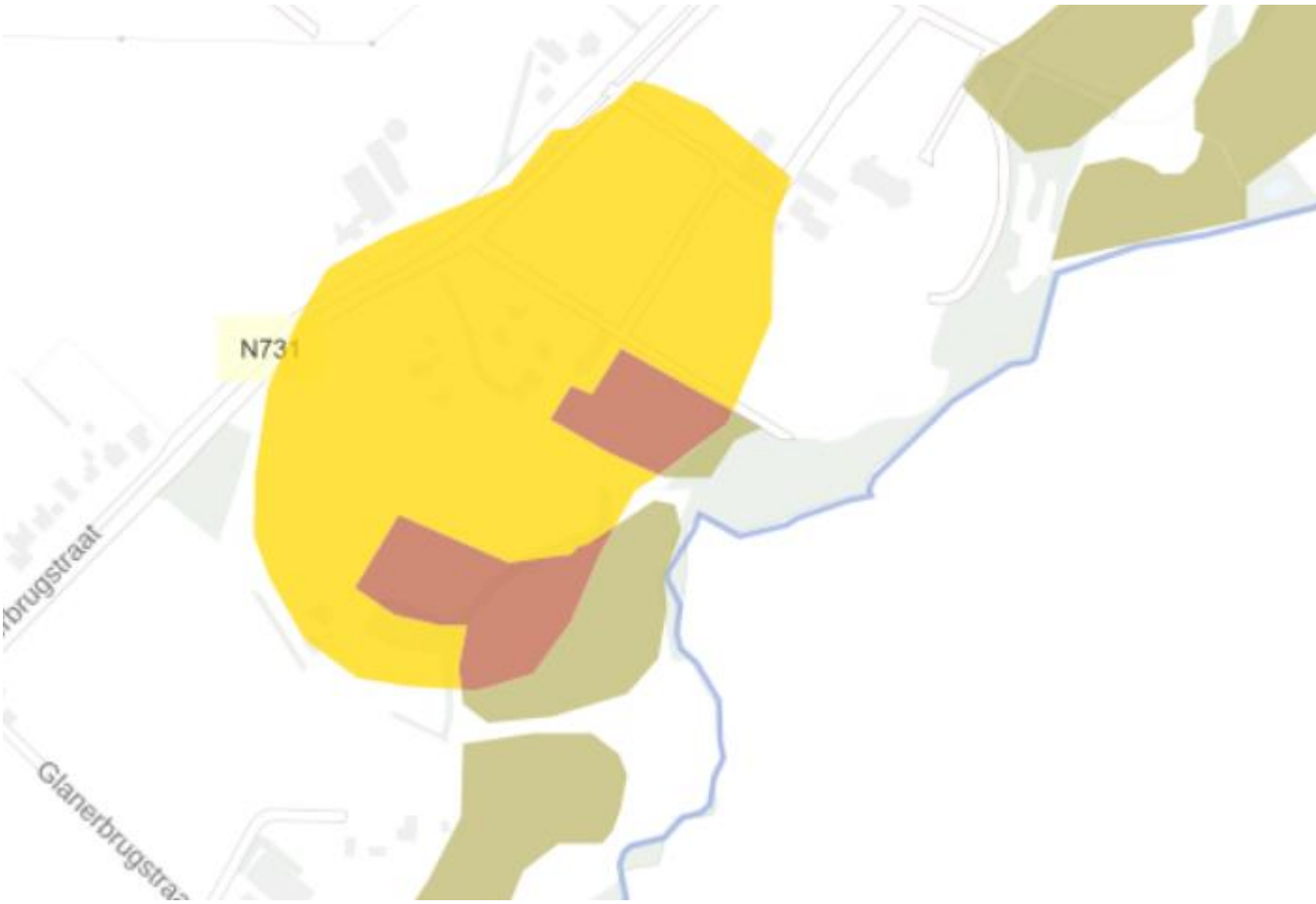
Ad c.
Allereerst willen wij opmerken dat wij de reactie van reclamant ten aanzien van de gewijzigde gebiedsaanduiding “essencomplex” goed kunnen begrijpen. Met name ook omdat met deze wijziging voor reclamant kan betekenen dat uitzichten vanuit de woning van reclamant kunnen veranderen. De thans nog geldende gebiedsaanduiding ten aanzien van essen biedt voor reclamant een juridische waarborg dat de betreffende agrarische gronden een “karakteristieke openheid” behouden en waarmee het vrije uitzicht van reclamant is gegarandeerd.

Het vorenstaande laat onverlet dat wij hebben moeten vaststellen dat de huidige gebiedsaanduiding ‘essen’ niet juist is en dat met voorliggend plan deze omissie wordt hersteld. Wij hebben hiervoor de informatie gebruikt uit de provinciale gebiedsatlas “Atlas van Overijssel”, op basis waarvan aan onderhavige gronden geen waardering ‘es’ wordt gegeven. Deze herbegrenzing wordt onderschreven door ’t Oversticht die de historie van de gronden heeft geanalyseerd.

Uit de beleidskaarten van de provincie valt te concluderen dat de betreffende gronden zorgvuldig zijn beoordeeld op de landschappelijke waarden ervan. Dit blijkt uit navolgende afbeelding waarin zichtbaar is gemaakt dat de betreffende agrarische gronden wel zijn betrokken bij het bepalen of al dan niet sprake is van een es.

Op de beleidskaart zijn drie kleuren te onderscheiden:

- In geel weergegeven “bruine/zwarte enkeerdgrond, maar geen typering es”. Deze begrenzing is ten onrechte opgenomen in het geldende bestemmingsplan als zijnde een es. Ook vanuit de feitelijke waarneming in het landschap zijn de typische kenmerken als es niet meer waar te nemen.
- In roodachtig weergegeven “bruine/zwarte enkeerdgrond en typering es”. Deze begrenzing is als es in stand gebleven en in het ontwerpplan als zodanig dan ook verwerkt.
- In bruinachtig weergegeven “geen bruine/zwarte enkeerdgrond volgens bodemkaart, maar typering es”. Deze gronden zijn in het ontwerpplan nu opgenomen als zijnde een es vanwege de typische kenmerken daarvan.



Fragment beleidskaart gebiedsatlas landelijk gebied → landschap → essen

Dat daarmee de betreffende geel gekleurde gronden dan geen enkele landschappelijke of historische betekenis meer hebben is ook weer niet juist. Deze gronden zijn in onderliggende kaartmateriaal van de provincie aangeduid op de kaart “archeologische essen”.



Fragment beleidskaart gebiedsatlas cultuur → cultuur → archeologische essen

De kaart met archeologische essen maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische waardenkaart met archeologische gebieden. Dit zijn gebieden met archeologische waarden en monumenten die bekend zijn op basis van vondsten. Echter, zijn hier de typische karakteristieke elementen van een es feitelijk niet zichtbaar aanwezig.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat voorliggend ontwerpplan uitgaat van de juiste beleidskaders met betrekking tot het essencomplex. Het deel dat in het nu nog geldende bestemmingsplan ten onrechte de gebiedsaanduiding “essen” heeft gekregen wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Daarnaast worden gronden die nu nog niet als es zijn beschermd, maar die wel als zodanig zijn te kwalificeren, met voorliggend plan wel als zodanig gewaardeerd.

Het gevolg van bovenstaande is dat de agrarische gronden nu ook als voedselbos mogen worden ingericht omdat dit per slot van rekening bij recht binnen de bestemming “Agrarisch-2” is toegestaan. Tevens hebben wij geen enkele reden om te veronderstellen dat de provinciale beleidskaarten niet juist zijn dan wel gebaseerd zouden zijn op een onjuiste waardering van het landschap.

Wij kunnen initiatiefnemer dan ook hooguit in overweging geven om het belang van reclamant meer in ogenschouw te nemen bij de inrichting van de agrarische gronden als voedselbos, maar geven daarbij wel nadrukkelijk aan dat met voorliggende planregeling de betreffende gronden volledig als voedselbos kunnen worden ingericht.

Daarnaast hebben wij de herbegrenzing van de es, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, 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.



Ad d.

1. *Artikel 3.1, onder d: aan agrarisch ondergeschikt medegebruik ten behoeve van "extensieve dagrecreatie laten vervallen":*
   De onderliggende bestemming wordt met dit plan niet gewijzigd. De realisatie van een voedselbos is een agrarische activiteit (nu een voedselbos en daarvoor een melkveehouderij) met de daarbij behorende mogelijkheden van agrarisch ondergeschikt medegebruik. Wij zien geen reden voor het beperken van deze planologische mogelijkheden vanwege de enkele omstandigheid dat nu sprake is van een voedselbos (in plaats van bijvoorbeeld een melkveehouderij). Er is geen goede reden om dit onderdeel uit de regels te verwijderen. Het is nu eenmaal binnen de geldende bestemming mogelijk om verschillende soorten van activiteiten te ontplooien.
2. *Artikel 3.2.2, onder a, sub 2: de regeling voor realisatie van "overige bouwwerken" te vrijblijvend:*
   Wij zijn van mening dat deze regeling niet te vrijblijvend is geformuleerd. De aangepaste regeling die door reclamant wordt voorgesteld vinden wij daarom ook niet nodig. Dit neemt niet weg dat wij wel de zorg van reclamant begrijpen dat op de agrarische gronden allerlei teeltondersteunende voorzieningen worden aangebracht. Wij vinden het daarom wel nodig dat in het plan hierover meer toelichting wordt gegeven in afstemming met het landschappelijk inrichtingsplan.
3. *Artikel 3.3, onder a: de mogelijkheid voor het oprichten van een schuilgelegenheid voor dieren moet vervallen:*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder d, punt 1. Ditzelfde geldt dus ook voor de mogelijkheid voor het oprichten van schuilgelegenheden.
4. *Artikel 3.3, onder b: de mogelijkheid voor het oprichten van een bijenstal moet vervallen:*
   De mogelijkheid voor het oprichten van een bijenstal maakt integraal onderdeel uit van de plannen van het voedselbos. Tevens zien wij hierin een belangrijke meerwaarde bij de instandhouding van de bestaande flora en fauna in het gebied. Er is geen goede reden om de mogelijkheid voor de oprichting van een bijenstal uit de planregeling te verwijderen.
5. *Artikel 3.3 onder c: de mogelijkheid tot het vergroten van het bouwvlak alleen onder specifieke voorwaarden en anders laten vervallen:*
   Allereerst wordt verwezen naar de beoordeling van deze zienswijze onder d, punt 1. Ditzelfde geldt dus ook voor de mogelijkheid tot het vergroten van het bouwvlak. Het geheel schrappen van deze afwijkingsbevoegdheid zoals door reclamant ook wordt voorgesteld vinden wij gebaseerd op willekeur.
6. *Artikel 3.3 onder d: de mogelijkheid voor het oprichten van een beheergebouw ten dienste van het oprichten van een landgoed moet vervallen:*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder d, punt 1. Ditzelfde geldt dus ook voor de mogelijkheid van een beheergebouw ten dienste van het oprichten van een landgoed.
7. *Artikel 3.3 onder e: de mogelijkheid om het agrarisch bouwvlak met 10 meter te vergroten onder voorwaarden:*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder d, punt 1. Ditzelfde geldt dus ook voor de mogelijkheid om het agrarisch bouwvlak met 10 meter te vergroten.
8. *Er dient een verbodsbepaling opgenomen te worden waaruit ondubbelzinnig blijkt dat dat aanplant van bomen op essen verboden is:*

Wij zijn van mening dat de huidige planregeling volstaat en deze sluit ook aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan. De feitelijke realisatie van het landschappelijke inrichtingsplan zal plaatsvinden in afstemming met de aanwezige ondergrondse infrastructuur.

9. *Artikel 3.4 onder a: aan deze verbodsbepaling ook toevoegen dat niet alleen "boom en sierteelt" op de es is verboden, maar ook de aanleg van paden ten behoeve van boom en sierteelt:*
   Wij zijn van mening dat de huidige planregeling volstaat en deze sluit ook aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan.
10. *Artikel 3.4: de bepaling toevoegen dat het is verboden de gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen (zoals ook in het verzamelplan 2022 is opgenomen):*
    Wij zijn het met reclamant eens dat, in lijn met de verbodsbepaling zoals in het verzamelplan 2022 is opgenomen, de betreffende bepaling ook aan dit artikel moet worden toegevoegd.

Ad e.

Met dit plan is sprake van een andere agrarische bedrijfsvoering dan reclamant voorheen gewend was. Er wordt gebruik gemaakt van planologische mogelijkheden die voorheen onbenut bleven (maar waar ook het voormalige agrarische bedrijf evengoed gebruik van had kunnen maken). Daarbovenop worden nieuwe activiteiten ontplooid die voor de exploitatie van het voedselbos relevant zijn zoals educatie, een proeverij en beperkt de mogelijkheid om kassen op te richten. Wij zijn van mening dat de privacy van reclamant als gevolg van dit plan niet wordt verstoord ten opzichte van het voorheen feitelijke gebruik van de gronden (inclusief de daarbij behorende onbenutte planologische mogelijkheden) ten behoeve van de melkveehouderij. Het betreffende agrarische bedrijf heeft een eigen entree en de beoogde voorzieningen krijgen een plek binnen het daarvoor begrensde agrarisch bouwvlak. Voor de volledigheid verwijzen wij ook nog naar hetgeen hierover onder a. van de beoordeling van deze zienswijze is toegelicht ten aanzien van het woongenot en de privacy van reclamant.

Wel erkennen wij dat met de realisatie van het voedselbos het uitzicht vanuit de woning van reclamant kan veranderen. De gebiedsaanduiding "essen" komt te vervallen omdat deze ten onrechte in het geldende bestemmingsplan was opgenomen, maar voor reclamant wel een waarborg was dat de vermeende openheid zou worden beschermd. Maar ook ten aanzien hiervan vinden wij niet dat de privacy en het woongenot van reclamant onaanvaardbaar wordt aangetast.

Door reclamant wordt een eigen invulling gegeven aan de bedrijfsplannen waarin o.a. wordt gesproken over pluktuinen voor klanten en de kans op steeds wisselend publiek dat zich mogelijk rond het erf van reclamant bewegen. Om die reden doet reclamant een voorstel voor een verbodsbepaling met de strekking dat de agrarische gronden alleen mogen worden betreden tussen 8.00 en 17.00 uur door de eigenaren, de medewerkers of bedrijven die onderhoudswerkzaamheden verrichten. Nog afgezien van de handhaafbaarheid van een dergelijke verbodsbepaling vinden wij dat deze verbodsbepaling een onevenredige beperking betekent op de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. Ook vinden wij een dergelijke verbodsbepaling niet redelijk omdat het is gebaseerd op veronderstellingen van reclamant die niet nader zijn onderbouwd.

Ad f.

1. *In artikel 3.5 onder c is de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een paardrijbak als aan de gestelde voorwaarden is voldaan.*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder d, punt 1. Dit geldt dus ook voor de mogelijkheid voor de aanleg van een paardrijbak. Deze planregeling sluit aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan. De veronderstelling van reclamant is onjuist.
2. *Artikel 3.6 lid a onder 7 aanleg van paden specifiek ten behoeve van kwekerijen kan komen te vervallen:*
   Wij zijn niet van mening dat deze bepaling kan komen te vervallen omdat de kwekerij integraal onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering van het voedselbos.
3. *Artikel 3.6 lid b onder 2: aan deze uitzondering op de verbodbepaling toevoegen dat het moet gaan om werken en werkzaamheden die "legaal" zijn uitgevoerd:*
   Deze planregel sluit aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen reden om hiervan af te wijken (dit om zoveel mogelijk een uniforme planregeling voor het buitengebied te behouden).
4. *Artikel 4.1 onder b: aan de bestemmingsomschrijving toevoegen dat de gronden zijn bedoeld voor een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een voedselbos "voor zover niet gelegen binnen de aanduiding "zone-essen":*
   Wij vinden deze toevoeging niet binnen de bestemmingsomschrijving van "Agrarisch-agrarisch bedrijf" passen. Deze planregel heeft betrekking op de activiteiten die binnen het agrarisch bouwblok mogen worden ontplooid, het bouwblok is niet op een es gelegen.
5. *Artikel 4.1 onder d: dusdanig aanpassen dat het alleen mag gaan om de verwerking van de eigen geproduceerde producten. En ook alleen de verkoop daarvan:*
   Wij kunnen ons vinden in de suggestie van reclamant om ook de verkoop daarvan te benoemen, maar dan wel de verkoop van (streek)eigen producten zoals wij dat ook voor andere agrarische bedrijven toestaan. Wij zien geen reden om voor het voedselbos hierop de uitzondering te maken dat het enkel mag gaan om de verwerking en verkoop van eigen producten toestaan.
6. *Door reclamant wordt voorgesteld om de nevenactiviteiten en voorzieningen die nu al bij recht mogelijk zijn met een aanduiding aan te geven, zoals bij de plattelandskamers. Het inrichtingsplan kan daarbij als uitgangspunt worden gehanteerd. De nieuwe of extra nevenactiviteiten (kwekerij, educatie, theeschenkerij, e.d.) moeten niet mogelijk worden gemaakt.*
   Verwezen wordt naar de beoordeling onder a van deze zienswijze. Wij zijn van mening dat het voedselbos ruimtelijk goed in de omgeving inpasbaar is, dit geldt zowel voor de hoofdactiviteit als ook voor de daarmee samenhangende nevenactiviteiten en voorzieningen.
7. *Door reclamant wordt erop gewezen dat binnen de bestemming "Agrarisch-2" het mogelijk is om onder voorwaarden een paardrijbak te realiseren en dat dit binnen de bestemming "Agrarisch-agrarisch bedrijf" ook mogelijk is:*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder d, punt 1. Dit geldt dus ook voor de mogelijkheid voor de aanleg van een paardrijbak. Deze planregeling sluit aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan.

8. *Artikel 4.2.1 onder d: het toestaan van kassen is niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid*.
   De realisatie van kassen maakt onderdeel uit van de gehele bedrijfsvoering van het voedselbos. Door initiatiefnemer is het geheel aan bedrijfsactiviteiten onderbouwd op de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld met daarin specifiek aandacht voor de kassen en de landschappelijke inpassing daarvan. Gelet op het vorenstaande is er geen goede reden om de mogelijkheid van realisatie van de kassen te schrappen.
9. *Artikel 4.3 onder g moet de verwijzing "lid 4.2.1 sub j" worden gewijzigd in "lid 4.2.1 sub i".*
   Reclamant merkt terecht op dat de verwijzing in artikel 4.3 onder g moet worden gewijzigd van "lid 4.2.1 sub j" naar "lid 4.2.1 sub i".
10. *Artikel 4.4 onder b: het verbod op nevenactiviteiten dient ook te gelden buiten de betreffende aanduiding (zie opmerking terug):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling onder a van deze zienswijze. Wij zijn van mening dat het voedselbos ruimtelijk goed in de omgeving inpasbaar is, dit geldt zowel voor de hoofdactiviteit als ook voor de daarmee samenhangende nevenactiviteiten en voorzieningen.
11. *Artikel 4.4 onder h, sub 2: de maximale oppervlakte van plattelandskamers moet worden teruggebracht van 500 m² naar 185 m² in overeenstemming met de oppervlakte van de aanduiding zoals op de verbeelding weergegeven.*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder f, punt 3. Deze planregel sluit aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan. Wat betreft het aantal toegestane plattelandskamers wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder c.
12. *Artikel 4.4 onder j: de verbodsbepaling van permanente bewoning dient aangevuld te worden met expliciet een verbod op huisvesting van arbeidsmigranten.*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder f, punt 3. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat deze verbodsbepaling van permanente bewoning op iedereen van toepassing is (en dus ook voor arbeidsmigranten).
13. *Artikel 4.4.1 betreft de voorwaardelijke verplichting dat voldaan moet worden aan de landschappelijke inrichtingsplan en in samenhang daarmee met de gebruiksmogelijkheden moet worden aangepast:*
    Verwezen wordt naar de beoordeling onder a van deze zienswijze. Wij zijn van mening dat het voedselbos ruimtelijk goed in de omgeving inpasbaar is, dit geldt zowel voor de hoofdactiviteit als ook voor de daarmee samenhangende nevenactiviteiten en voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting en het landschappelijk inrichtingsplan behoeven dan ook geen aanpassing.
14. *Artikel 4.5 onder c sub 1: toevoegen dat het aantal kampeermiddelen niet meer dan 25 mogen zijn zoals opgenomen in de beleidsnota "Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018":*
    In het betreffende artikel wordt de voorwaarde gesteld dat "er tevens wordt voldaan aan de overige voorwaarden uit de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid". Wij zijn van mening dat deze planregel volstaat.

15. *Artikel 4.5 onder c sub 3: het beginnen van een theeschenkerij moet vervallen. Ook past het niet als voorwaarde bij kleinschalig kampeerterrein.*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder f, punt 3. Deze planregel sluit aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan.
16. *Artikel 4.6: betreft een wijzigingsbevoegdheid naar het omzetten van een volwaardige kwekerij:*
    Wij zijn het met reclamant eens dat deze wijzigingsbevoegdheid uit de planregeling moet worden geschrapt. Dit alleen al vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
17. *Artikel 5.5: betreft een wijzigingsbevoegdheid in relatie tot archeologische waarden en kan komen te vervallen vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet:*
    Wij zijn het met reclamant eens dat deze wijzigingsbevoegdheid uit de planregeling moet worden geschrapt vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
18. *Artikel 9 onder e: algemene afwijkingsregels waarin de term "recreatief medegebruik" is opgenomen:*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van deze zienswijze onder f, punt 3. Deze planregel sluit aan op de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan.

Ad g.

1. *De verbeelding in relatie tot het essencomplex:*
   Verwezen wordt naar de beoordeling onder c van deze zienswijze. Wij hebben daar toegelicht dat het ontwerpbestemmingsplan uitgaat van de juiste beleidsuitgangspunten danwel beleidskaarten ten aanzien van de positionering van het essencomplex. Dit is op een juiste manier op de verbeelding ingetekend.
2. *Het bouwvlak in de oorspronkelijke vorm en oppervlakte handhaven:*
   Het bouwvlak wordt gewijzigd ten opzichte van het nu nog geldende bouwvlak om zodoende de kassen zowel vanuit landschappelijk oogpunt als vanuit bedrijfsmatige overwegingen zo goed mogelijk een plek te geven. Wij vinden het om die reden gerechtvaardigd om het bouwvlak aan te passen zoals in voorliggend ontwerpplan is opgenomen. Bovendien verdwijnt met deze aanpassing ook de functieaanduiding "opslag" van de verbeelding die direct aan het nog geldende bouwvlak grenst.
   Aanvullend op het vorenstaande verwijzen wij voor een uitgebreidere toelichting op de positionering van de kassen binnen het bouwblok naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 6, onder f.
3. *Op de verbeelding een spuitvrije zone van 50 meter opnemen in verband met gewasbescherming:*
   Het is gelet op de beoogde biologische bedrijfsvoering van het bedrijf niet noodzakelijk om dergelijke spuitvrije zones rondom woningen en watergangen. Desondanks kunnen wij reclamant begrijpen dat uit oogpunt van gezondheid en veiligheid het wel wenselijk is om juridisch te borgen dat er een spuitverbod geldt (binnen zone van 50 meter) voor gewasbeschermingsmiddelen. Het ontwerpplan dient hierop te worden aangepast.

Ad h.

Het klopt dat de kwekerijactiviteiten plaatsvinden buiten het bouwvlak en op gronden die op de verbeelding als es zijn aangeduid. De grond van deze es is geschikt voor een kleine kwekerij in de volle grond en waarbij het gaat om gewassen die slechts tijdelijk in de grond zitten en in hoogte laag blijven. De kas en de werkruimte worden binnen het gewijzigde bouwvlak opgericht en maakt geen onderdeel uit van deze es. Het gebruik van deze es ten

behoeve van de kwekerijactiviteiten doet geen afbreuk aan de karakteristieke kenmerken daarvan, het reliëf en de bolle ligging van de es blijft onveranderd bestaan.

Ad i.
Wij nemen kennis van de wijze waarop reclamant de participatie heeft ervaren die door initiatiefnemer is georganiseerd. De ervaring leert dat participatietrajecten niet altijd door alle belanghebbenden als positief worden ervaren. Dit heeft veelal te maken met de mate waarin met allerlei verschillende en vaak ook tegenstrijdige belangen in het plan rekening kan worden gehouden. Dit neemt niet weg dat wij het vooral belangrijk vinden dat - los van de verschillende belangen die er spelen - direct aanwonenden geïnformeerd worden over de plannen.

Wij zijn van mening dat initiatiefnemers direct aanwonenden, als ook belangstellenden voor dit plan, voldoende hebben geïnformeerd. Zo heeft er onder meer in een openbare bijeenkomst voorlichting plaatsgehad over het concept van voedselbossen dat voor de meeste mensen nog een onbekend verschijnsel is. Daarnaast zijn initiatiefnemers met omwonenden afzonderlijk in gesprek gegaan en is de mogelijkheid geboden voor een rondleiding. Tot slot zijn omwonenden ook schriftelijk over de plannen geïnformeerd. Dit laatste was nodig om ontstane onrust weg te nemen vanwege geruchten dat er een camping zou komen.

Tot slot willen wij opmerken dat het plan van initiatiefnemer als gevolg van de participatie (beperkt) is bijgesteld. Het realiseren van openbare wandelpaden in het voedselbos is komen te vervallen en is de nieuwe entree dusdanig gesitueerd dat er geen of minder overlast van koplampen wordt ervaren.

Nadat reclamant de zienswijze heeft ingediend zijn diverse pogingen ondernomen (zowel vanuit initiatiefnemers als gemeente) om met elkaar in gesprek te gaan, met name om na te denken over de inrichting van de gronden die in onderhavig bestemmingsplan niet meer als es worden aangemerkt. Reclamant is niet ingegaan op deze uitnodigingen.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. De volgende aanpassingen zijn aangebracht:

1. In de plantoelichting wordt in samenhang met het landschappelijk inrichtingsplan duidelijkheid gegeven over de toepassing van allerlei teeltondersteunende voorzieningen (als overig bouwwerk).
2. Aan artikel 3.4 wordt de bepaling toegevoegd dat het is verboden de gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen (zoals ook in het verzamelplan 2022 is opgenomen):
3. Aan artikel 4.1 onder d wordt toegevoegd dat het ook gaat om de verkoop van (streek)eigen producten.
4. Artikel 4.3 onder g is de verwijzing “lid 4.2.1 sub j” gewijzigd in “lid 4.2.1 sub i”.
5. Artikel 4.6 betreft de wijzigingsbevoegdheid naar het omzetten van een volwaardige kwekerij en is geschrapt.

6. Artikel 5.5 betreft de wijzigingsbevoegdheid in relatie tot archeologische waarden en is geschrapt.
7. Op de verbeelding is een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen (rondom woningen) in verband met gewasbescherming. De planregels zijn hierop aangevuld.

2.2 Reclamant 2

Samenvatting

a. Door reclamant wordt eerst in algemene zin gesteld dat een voedselbos in beginsel inpasbaar lijkt in de omgeving, maar niet op de wijze waarop daarin met dit plan wordt voorzien en hoe daarover is gecommuniceerd.
b. Reclamant geeft aan dat, anders dan in de plantoelichting staat, dat dit plan niet in goed overleg met de buren is gemaakt. Er heeft tweemaal kort overleg plaatsgehad. In het eerste overleg is door initiatiefnemer aangegeven dat de es in het landschap wordt gerespecteerd en is de aanleg van een wandelpad genoemd. Tijdens het tweede gesprek werd reclamant verrast door het plan waarbij het gehele woonperceel van reclamant met voedselbos wordt omringd. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er was geen overleg mogelijk om tot concessies en aanpassingen te komen. Het ontwerpplan werd ter inzage gelegd met allerlei niet eerder benoemde onderdelen van het plan.
c. Door reclamant wordt verwezen naar De Buitenwerkplaats, een voedselbos van 800 m², waarvan initiatiefnemers eerder de eigenaren van waren. Het voorliggende ontwerpplan vertoont gelijkenis en lijkt het initiatief van enkel een voedselbos te overstijgen. Dit gelet op de nevenactiviteiten en/of voorzieningen die volgens reclamant niet direct verband houden met een voedselbos, maar wel het woongenot en de privacy aantasten. Het gaat onder meer om het volgende:
   - een kwekerij waarbij ook kassen gebouwd worden,
   - een "arboretum" met een pluktuin voor bezoekers,
   - een theeschenkerij met bijbehorend terras,
   - een proeflokaal met onduidelijke voorwaarden en openingstijden,
   - de mogelijkheid voor evenementen van maximaal 14 dagen,
   - meerdere plattelandskamers,
   - kleinschalig kamperen inclusief trekkershutten,
   - educatie waaronder het geven van workshops en cursussen,
   - voet- en fietspaden (met name in het deel langs de Glanerbeek),
   - extensieve dagrecreatie,
   - paardrijdbakken met lichtmasten en schuilstallen voor dieren;
   - de mogelijkheid een nieuwe woning te bouwen van 2.000 m³ bij sloop van bestaande woning met stal,
   - de mogelijkheid van bouw steiger met eventuele bootjes.

   Al deze activiteiten staan los van het voedselbos en betreffen geen agrarische activiteit, maar meer een recreatieve verblijfslocatie annex tuincentrum. Gelet op vorenstaande wordt verzocht om al deze activiteiten en voorzieningen die nog niet onherroepelijk bij recht zijn toegestaan te schrappen. Pas als het voedselbos zich rendabel heeft bewezen kan alsnog worden afgewogen of medewerking kan worden verleend.

d. De es waarop het woonhuis van reclamant is gebouwd wordt in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied als zodanig beschermd. De kenmerkende bolle en open landelijke karakter van het gebied moet worden behouden. Aan de hand van afbeeldingen uit het geldende bestemmingsplan, bodemkaart en hoogtekaart wordt dit duidelijk gemaakt. De zwarte enkeerdgronden zijn niet voor niets aangeduid en beschermd met de dubbelbestemming “Archeologie-2”. De diepgelegen sloot die door deze es gaat mag niet worden gebruikt ter onderbouwing dat er geen sprake meer is van een es, maar toont juist aan dat er sprake is van een es. Het is vreemd en niet passend dat in het ontwerpplan de essen grenzend aan de Glanerbeek zijn gesitueerd. De essen zijn juist ontstaan om het gewas te beschermen tegen hoog water en liggen daarom eerder meer op afstand van een watergang (zoals ook blijkt uit de wijze waarop het in het geldende bestemmingsplan is opgenomen). Door initiatiefnemers is het essencomplex in het ontwerpplan gebaseerd op de provinciale beleidskaart, landschapskaart van Atlas van Overijssel. Deze kaart lijkt volgens reclamant niet te kloppen omdat de es met scherpe grenzen en hoeken is ingetekend en dat is niet als zodanig in het landschap terug te zien.
e. Wat betreft de nieuwe situering van het essencomplex in het ontwerpplan wordt door reclamant opgemerkt dat dit uitgaat van een vrije interpretatie door initiatiefnemer van het begrip es. Het essencomplex is langs de beek gesitueerd, opengebroken, hoekige vormen en zelfs ook op grond achter het
f. Het ontwerpplan is in strijd met beleid zoals in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is verwoord. Daarin staat dat de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf moet worden behouden en hersteld. Dit is ook in de planregels als zodanig verwerkt. Het ontwerpplan gaat uit van het tegenovergestelde en daarom wordt voorgesteld om het ontwerpplan op dit onderdeel in overeenstemming te brengen met het geldende bestemmingsplan. Voor reclamant van groot belang omdat hiermee het vrije uitzicht behouden blijft.
g. Voorts gaat reclamant in op de privacy en de eventuele schending daarvan. De gronden werden voorheen als weiland gebruikt ten behoeve van een melkveehouderij. Door de aanleg van een voedselbos met nevenactiviteiten is sprake van intensiever gebruik en zal de omgeving er ook anders uit komen te zien. Er wordt nogmaals gewezen op de te behouden es ten noorden en noordoosten van het erf. Op deze erf is het natuurlijk toegestaan om gewassen te telen, maar opgaande beplanting is niet aanvaardbaar. En uiteraard het houden van landbouwdieren op de es ook mogelijk. Echter, niet ondenkbaar is dat er pluktuinen voor klanten ontstaan en rondleidingen worden gegeven. Ook is gesproken over aanleg van een wandelpad. Er wordt gevreesd voor aantasting van privacy door wisselende personen rondom het woonperceel van reclamant. Voorgesteld wordt om in artikel 3.4 een verbodsbepaling op te nemen die er op gericht is dat op de agrarische gronden tussen de woonerven 37 en 39 er geen andere personen mogen worden toegelaten. Alleen de eigenaren, de medewerkers of bedrijven die onderhoudswerkzaamheden verrichten mogen de gronden betreden tussen 8.00 tot 17.00 uur. Door reclamant wordt een voorstel gedaan hoe een dergelijke bepaling kan luiden.
h. Door reclamant wordt ingegaan op de planregels van het ontwerpplan:
    1. Artikel 3.1, onder d: aan agrarisch ondergeschikt medegebruik ten behoeve van “extensieve dagrecreatie” kan vervallen. Dit kan vervallen omdat sprake is van een opzichzelfstaand plan. Er is nu al geen sprake van bijvoorbeeld openbare wegen en fietspaden op het agrarische perceel die onderdeel uitmaken van een groter gebied.

2. Reclamant stelt voor om het bouwvlak in de oorspronkelijke vorm en oppervlakte te handhaven. Dit om ruimteclaim op de groene omgeving te voorkomen en openheid van het landschap te handhaven.
3. Artikel 3.3 onder c: de mogelijkheid tot het vergroten van het bouwvlak mag alleen onder de specifieke voorwaarde dat de vergroting vanuit de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is (en dus niet ten behoeve van neven- en/of ondersteunende activiteiten). En als een dergelijke voorwaarde niet mogelijk is dan dient deze planregel geschrapt te worden. Door reclamant wordt een voorstel gedaan van een voorwaarde die aan de planregeling zou moeten worden toegevoegd.
4. Artikel 3.2.2, onder a, sub 2: de regeling voor realisatie van “overige bouwwerken” is te vrijblijvend geformuleerd. Dit vanwege de vernieuwende agrarische bedrijfsvoering en ruimere gebruiksmogelijkheden met verschillende nevenactiviteiten. Door reclamant worden verschillende voorbeelden genoemd die als gevolg van deze regeling kunnen leiden tot ruimtelijk en landschappelijk ontsierende bebouwing. Er wordt door reclamant een aangepaste planregeling voorgesteld.
5. Artikel 3.3, onder a: de mogelijkheid voor het oprichten van een schuilgelegenheid voor dieren moet vervallen. Dit omdat dit plan is gericht op de realisatie van een voedselbos. Opgemerkt wordt dat de vernummering onder a niet klopt (de voorwaarden zijn vernummerd van 4 t/m 8 in plaats van 1 t/m 4).
6. Artikel 3.3, onder b: de mogelijkheid voor het oprichten van een bijenstal moet vervallen. Dit omdat reclamant van mening is dat een bijenstal alleen is bedoeld voor agrarische gronden zonder dat sprake is van een agrarisch erf. Het is conform de huidige planregels voor agrarische percelen ook niet toegestaan om een bijenstal te realiseren. De realisatie van een bijenstal dient daarom gerealiseerd te worden op het eigen bouwperceel en niet op agrarische gronden in de nabijheid van buurpercelen.
7. Artikel 3.3 onder d: de mogelijkheid voor het oprichten van een beheergebouw ten dienste van het oprichten van een landgoed is zinledig en moet vervallen. Dit kan vervallen omdat sprake is van een opzichzelfstaand plan en er is geen sprake van een landgoed van minimaal 50 hectare. Daarmee ontbreekt de noodzaak van een dergelijke planregel.
8. Artikel 3.3 onder e: de mogelijkheid om het agrarisch bouwvlak met 10 meter te vergroten de voorwaarden verbinden zoals door reclamant ook is voorgesteld met betrekking tot het vergroten van het bouwvlak. Daarnaast staat in de planregeling genoemd het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van “een agrarisch bedrijf of van een woning”. Omdat in onderhavig plan geen sprake is van een bouwvlak van een woning wordt gevraagd om dit in de planregeling te verduidelijken.
9. Er dient een verbodsbepaling opgenomen te worden waaruit ondubbelzinnig blijkt dat dat aanplant van bomen op essen verboden is. Dit aanvullend op de planregel in artikel 3.4 waarbij alleen wordt gesproken over verbod van aanplant “boom- en sierteelt”. Overigens moet het wel mogelijk zijn om met vergunning aan de randen van een es beplanting toe te staan, bijvoorbeeld als versterking van bestaande landschapselementen. Tot slot wordt opgemerkt dat in het ontwerpplan geen rekening is gehouden met ondergrondse infrastructuur waar geen diepgewortelde bomen mogen worden geplant vanwege risico beschadiging ondergrondse infrastructuur.
10. Artikel 3.4 onder a: aan deze verbodsbepaling ook toevoegen dat niet alleen “boom en sierteelt” op de es is verboden, maar ook de aanleg van paden ten behoeve van boom en sierteelt.

11. Artikel 3.4: de bepaling toevoegen dat het is verboden de gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen (zoals ook in het verzamelplan 2022 is opgenomen).
12. In artikel 3.5 onder c is de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een paardrijbak als aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Door reclamant wordt verondersteld dat initiatiefnemers een voorschot nemen op deze mogelijkheid, maar twijfelachtig is of aan de voorwaarden kan worden voldaan. Tevens is reclamant van mening dat een paardrijbak niet op gronden gerealiseerd mag worden die als Essen of als Archeologie-2 zijn aangeduid.
13. Artikel 3.6 lid a onder 7: aanleg van paden specifiek ten behoeve van kwekerijen kan komen te vervallen omdat kwekerij geen onderdeel uitmaakt van het voedselbos.
14. Artikel 3.6 lid b onder 2: aan deze uitzondering op de verbodbepaling toevoegen dat het moet gaan om werken en werkzaamheden die “legaal” zijn uitgevoerd.
15. Artikel 4.1 onder b: aan de bestemmingsomschrijving toevoegen dat de gronden zijn bedoeld voor een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een voedselbos “voor zover niet gelegen binnen de aanduiding “zone-essen”. Dit ter verduidelijking.
16. Artikel 4.1 onder d: dusdanig aanpassen dat het alleen mag gaan om de verwerking van de eigen geproduceerde producten. En ook alleen de verkoop daarvan.
17. Door reclamant wordt voorgesteld om de nevenactiviteiten en voorzieningen die nu al bij recht mogelijk zijn met een aanduiding aan te geven, zoals bij de plattelandskamers. Het inrichtingsplan kan daarbij als uitgangspunt worden gehanteerd. De nieuwe of extra nevenactiviteiten (kwekerij, educatie, theeschenkerij, e.d.) moeten niet mogelijk worden gemaakt.
18. Door reclamant wordt erop gewezen dat binnen de bestemming “Agrarisch-2” het mogelijk is om onder voorwaarden een paardrijbak te realiseren en dat dit binnen de bestemming “Agrarisch-agrarisch bedrijf” ook mogelijk is. Door reclamant wordt dit te veel gevonden en doet de suggestie om de voorwaarde op te nemen dat per agrarische bedrijfsvestiging maar één paardrijbak is toegestaan.
19. Artikel 4.2.1 onder d: het toestaan van kassen is niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid. De sloop van kassen wordt gestimuleerd zoals in de beleidslijn “Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” is geformuleerd, landschapsontsierende kassen. De kassen zijn ook niet nodig voor de hoofdactiviteit voedselbos want jonge aanplant kan elders worden ingekocht. Elders staan kassen leeg vanwege stookkosten. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid van kassen te schrappen vanuit landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.
20. Artikel 4.2.1 sub i: de mogelijkheid voor het toestaan van een woonhuis van 2.000 m³ kan komen te vervallen. Dit omdat het binnen deze gemeente niet zomaar is toegestaan.
21. Artikel 4.4 onder b: het verbod op nevenactiviteiten dient ook te gelden buiten de betreffende aanduiding (zie opmerking terug). Alleen de onherroepelijke bij recht toegestane nevenactiviteiten mogen worden toegestaan. Als het voedselbos exploitabel blijkt te zijn kan alsnog worden afgewogen of bepaalde nevenactiviteiten of voorzieningen kunnen worden toegestaan.
22. Artikel 4.4 onder h, sub 2: de maximale oppervlakte van plattelandskamers moet worden teruggebracht van 500 m² naar 185 m² in overeenstemming met de oppervlakte van de aanduiding zoals op de verbeelding weergegeven. Tevens moet het beperkt blijven tot 2 plattelandskamers (zoals is vergund d.d. 15 oktober 2023).

23. Artikel 4.4 onder j: de verbodsbepaling van permanente bewoning dient aangevuld te worden met expliciet een verbod op huisvesting van arbeidsmigranten.
24. Artikel 4.4.1 betreft de voorwaardelijke verplichting dat voldaan moet worden aan de landschappelijke inrichtingsplan en in samenhang daarmee met de gebruiksmogelijkheden. Dit artikel moet worden aangepast vanwege de voorgaande opmerkingen van reclamant (o.a. de nevenactiviteiten die volgens reclamant niet mogen plaatsvinden).
25. Artikel 4.5 onder c sub 1: toevoegen dat het aantal kampeermiddelen niet meer dan 25 mogen zijn zoals opgenomen in de beleidsnota “Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018”. In de planregel ontbreekt een maximum (het maximale aantal van 25 is dan inclusief de mogelijkheid van 2 trekkershutten).
26. Artikel 4.5 onder c sub 3: het beginnen van een theeschenkerij moet vervallen. Ook past het niet als voorwaarde bij kleinschalig kampeerterrein.
27. De mogelijkheid om binnen bestaande gebouwen een proeflokaal te realiseren kan komen te vervallen. Dit omdat een duidelijk kader ontbreekt met risico dat het uitgroeit tot een restaurant.
28. Ook het houden van 14 evenementen kan komen te vervallen. Dit ter bescherming van de buurt en het heeft eveneens geen relatie met de hoofdactiviteit van het voedselbos.
29. Artikel 4.6: betreft een wijzigingsbevoegdheid naar het omzetten van een volwaardige kwekerij. Deze bepaling moet, gelet op de voorgaande opmerkingen van reclamant, vervallen. Daarnaast bestaat deze bevoegdheid niet langer als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
30. Artikel 5.5: betreft een wijzigingsbevoegdheid in relatie tot archeologische waarden en kan komen te vervallen vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
31. Artikel 9 onder e: algemene afwijkingsregels waarin de term “recreatief medegebruik” is opgenomen. Deze term moet volgens reclamant wordt vervangen door “waterbeheer” vanwege de aanwezige sloten van het waterschap.
32. Door reclamant wordt tevens voorgesteld om rond de woonerven op de verbeelding een spuitvrije zone van 50 meter op te nemen in verband met gewasbescherming. Dit uit oogpunt van gezondheid en veiligheid. En langs de twee watergangen een zone van 5 meter aan beide zijden. Dit ondanks dat nu sprake is van een biologische bedrijfsvoering.

i. Door reclamant wordt ingegaan op de plantoelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan:
   - Door reclamant wordt gewezen op bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpplan waarin kwekerij-activiteiten buiten het bouwvlak zijn ingetekend. Deze activiteiten zijn ingetekend op een es zoals in het ontwerpplan op de verbeelding is aangeduid. Door reclamant is toegelicht dat dergelijke activiteiten niet buiten het bouwvlak mogen plaatsvinden en al helemaal niet op essen.

Beoordeling

Ad a.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder a.

Ad b.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder i.

Ad c.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder b.

Ad d.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder c.

Ad e.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder c.

Ad f.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder c.

Ad g.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder e.

Ad h.
1. *Artikel 3.1, onder d (extensieve dagrecreatie):*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 1.
2. *Oppervlakte en vorm bouwvlak:*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder g, punt 2.
3. *Artikel 3.3 onder c (bouwvlak vergroten):*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 5.
4. *Artikel 3.2.2, onder a, sub 2 (overige bouwwerken):*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 2.
5. *Artikel 3.3, onder a (schuilgelegenheid dieren):*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 3.
6. *Artikel 3.3, onder b (bijenstal):*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 4.
7. *Artikel 3.3 onder d (beheergebouw):*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 6.
8. *Artikel 3.3 onder e (overschrijden bouwvlak):*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 7.
9. *Verbodsbepaling ten behoeve van waarborg openheid:*
   Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 8.
10. *Artikel 3.4 onder a (verbodsbepaling aanleg paden):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 9.
11. *Artikel 3.4 (verbodsbepaling standplaats kampeermiddelen):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 10.
12. *In artikel 3.5 onder c (paardrijbak):*
    Allereerst wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 1. Het is op grond van de planregels niet uitgesloten dat een paardrijbak op gronden wordt gerealiseerd met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”. In de betreffende planregeling is precies beschreven waaraan een aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen. Het aanleggen van een paardrijbak op een es met de daarbij behorende voorzieningen is eveneens niet op voorhand uitgesloten, maar is niet waarschijnlijk dat dit mogelijk te maken is. De aanleg van een paardrijbak buiten het bouwblok kan alleen onder strikte voorwaarden. Er dient onder andere op bestaande

bebouwing te worden aangesloten en de aanleg mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk van landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

13. *Artikel 3.6 lid a onder 7 (aanleg van paden):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 2.
14. *Artikel 3.6 lid b onder 2 (legale werken en werkzaamheden):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 3.
15. *Artikel 4.1 onder b (grondgebonden agrarisch bedrijfsactiviteit van voedselbos niet op es toegestaan):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 4.
16. *Artikel 4.1 onder d (alleen verwerking en verkoop van de eigen geproduceerde producten):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 5.
17. *Alleen nevenactiviteiten en voorzieningen die nu bij recht mogelijk zijn toestaan:*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 6.
18. *Maximaal één paardrijbak per agrarisch bedrijf:*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 7.
19. *Artikel 4.2.1 onder d (geen kassen toestaan):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 8.
20. *De afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.2.1 sub i en het toestaan dat een woonhuis van 2.000 m³ mag worden gebouwd kan komen te vervallen:*
    Allereerst wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 1. Ditzelfde geldt dus ook voor de mogelijkheid om, in geval van gehele sloop van het woongedeelte inclusief de deel met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³, een nieuw woongedeelte terug te bouwen. Het nieuwe woongedeelte moet worden gebouwd overeenkomstig de voormalige karakteristieke hoofdvorm.
21. *Artikel 4.4 onder b (het verbod op nevenactiviteiten dient ook te gelden buiten de betreffende aanduiding):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 10.
22. *Artikel 4.4 onder h, sub 2 (de maximale oppervlakte van plattelandskamers moet worden teruggebracht van 500 m² naar 185 m²):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 11.
23. *Artikel 4.4 onder j (verbodsbepaling van permanente bewoning arbeidsmigranten):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 12.
24. *Artikel 4.4.1 (voorwaardelijke verplichting aanpassen):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 13.
25. *Artikel 4.5 onder c sub 1 (aantal kampeermiddelen niet meer dan 25):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 14.
26. *Artikel 4.5 onder c sub 3 (theeschenkerij moet vervallen):*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 15.
27. *De mogelijkheid om binnen bestaande gebouwen een proeflokaal te realiseren kan komen te vervallen:*
    Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder a.

28. Ook het houden van 14 evenementen kan komen te vervallen:
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder d, punt 1. Ditzelfde geldt dus ook voor de mogelijkheid om evenementen te organiseren, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van niet meer dan 14 dagen omvatten.

29. Artikel 4.6 (wijzigingsbevoegdheid volwaardige kwekerij):
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 16.
30. Artikel 5.5 (wijzigingsbevoegdheid archeologische waarden):
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 17.
31. Artikel 9 onder e (algemene afwijkingsregels en term "recreatief medegebruik"):
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder f, punt 18.
32. Spuitvrije zone van 50 meter:
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder g, punt 3.

Ad i.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder h.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. De volgende aanpassingen zijn aangebracht:

1. In de plantoelichting wordt in samenhang met het landschappelijk inrichtingsplan duidelijkheid gegeven over de toepassing van allerlei teeltondersteunende voorzieningen (als overig bouwwerk).
2. Aan artikel 3.4 wordt de bepaling toegevoegd dat het is verboden de gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen (zoals ook in het verzamelplan 2022 is opgenomen):
3. Aan artikel 4.1 onder d wordt toegevoegd dat het ook gaat om de verkoop van (streek)eigen producten.
4. Artikel 4.3 onder g is de verwijzing "lid 4.2.1 sub j" gewijzigd in "lid 4.2.1 sub i".
5. Artikel 4.6 betreft de wijzigingsbevoegdheid naar het omzetten van een volwaardige kwekerij en is geschrapt.
6. Artikel 5.5 betreft de wijzigingsbevoegdheid in relatie tot archeologische waarden en is geschrapt.
7. Op de verbeelding is een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen in verband met gewasbescherming. De planregels zijn hierop aangevuld.

2.3 Reclamant 3

Samenvatting
a. Reclamant verzoekt om het proeflokaal en de studiezaal niet voor feestjes of andere gelegenheden te gebruiken in verband met geluidsoverlast. Daarbij mag het proeflokaal en studiezaal uitsluitend binnen het bouwblok te blijven.

b. Voorts stelt reclamant dat de winkel en terras ook uitsluitend binnen het bouwblok dient plaats te vinden. Er mag geen sprake zijn van alcoholische versnaperingen. De winkel mag alleen producten verkopen die te maken hebben met het voedselbos en niet later dan 21.00 uur geopend zijn. Er dienen geen picknickplekken buiten het bouwblok te worden geplaatst vanwege overlast.
c. Reclamant gaat akkoord met de twee gastenverblijven als deze binnen het bouwblok worden geplaatst. Reclamant heeft bezwaar tegen de uitbreiding van meer (gasten)verblijven en een eventuele (mini)camping.
d. Door reclamant wordt gevraagd om de kas uitsluitend te plaatsen op de daarvoor aangewezen plek. Een andere plek is bezwaarlijk vanwege schittering van de zon en uitzicht.
e. Er is bezwaar wanneer uitzicht van het woonadres van reclamant wordt verstoord door een eventueel hekwerk en/of hoge bomen en/of lampen.
f. Het huidige bouwblok dient gehandhaafd te worden (geldend d.d. 24 januari 2024). Er bestaat bezwaar tegen uitbreiding van het bouwblok.

Beoordeling

Ad a.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder a en b.

Ad b.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder b.

Ad c.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder c.

Ad d.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder d.

Ad e.
Er mag erfafscheiding worden gerealiseerd zoals dat voor elke grondeigenaar is toegestaan en ook enige verlichting van bijvoorbeeld de nieuwe toegangsweg is niet uit te sluiten.

Ad f.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 4, onder c.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.4 Reclamant 4

Samenvatting
a. Er mag geen camping en horeca komen buiten het bestaande bouwblok. Dit geldt eveneens voor een eventuele picknickplaatsen schuin tegenover het woonadres van reclamant. Dit in verband met overlast (afval).
b. Verder mag er geen (hoog) hekwerk langs de straat te komen in verband met overstekend wild.

c. Reclamant heeft geen bezwaren tegen de andere voorzieningen, maar deze dienen wel binnen het bestaande bouwblok plaats te vinden (c.q. het bouwblok mag niet worden vergroot en/of van worden afgeweken). Door reclamant wordt gewezen op de afspraken van 14 januari 2024.

Beoordeling

Ad a.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder a en b.

Ad b.
Verwezen wordt naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 5, onder e.

Ad c.
Wij nemen kennis van de opmerking van reclamant dat er geen bezwaren bestaan tegen de andere voorzieningen. Door reclamant wordt opgemerkt dat het bouwblok niet mag worden vergroot en/of daarvan mag worden afgeweken. Het is niet duidelijk wat reclamant hier precies bedoeld. Het bouwblok wordt wel in vorm en oppervlakte aangepaste ten opzichte van het nu geldende omgevingsplan. Wij veronderstellen dat reclamant daarentegen bedoeld dat het bouwblok niet mag wijzigen ten opzichte van het ontwerpplan.

Wat betreft de verwijzing die reclamant doet naar afspraken van 14 januari 2024 merken wij op dat het aan reclamant is om te beoordelen of deze afspraken in overeenstemming zijn met voorliggend ontwerpplan. De juridisch-planologische regeling zoals in het ontwerpplan is opgenomen is uiteindelijk de regeling waaraan initiatiefnemer dient te voldoen (en kan niet worden beperkt door privaatrechtelijke afspraken).

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.5 Reclamant 5

Samenvatting
a. Reclamant geeft aan dat het proeflokaal en de studiezaal uitsluitend hiervoor mogen worden gebruikt en niet voor horeca en feestjes. Ook tot een bepaalde tijd om geluidsoverlast te voorkomen. Deze voorzieningen uitsluitend toestaan binnen het bouwblok.
b. Ook is reclamant van mening dat de winkel en terras uitsluitend binnen het bouwblok mogen worden opgericht. Het moet gaan om producten van het voedselbos. De horeca moet voldoen aan bepaalde tijden en er mag geen alcohol genuttigd worden. Het verband tussen het voedselbos en een horecagelegenheid is voor reclamant niet duidelijk en 0s
c. daarom tegen een horecagelegenheid. Voorts stelt reclamant dat er geen picknickplekken buiten het bouwblok mogen komen vanwege het huidige uitzicht van reclamant.
d. Reclamant stelt dat het moet blijven bij twee gastenverblijven en wil geen uitbreiding van nachtverblijven en/of camping. Dit mag alleen op het nu bestaande bouwblok.

e. De kas uitsluitend plaatsen op de plek waar die is aangegeven op de plattegrond van het bestemmingsplan. Dit in verband met uitzicht van reclamant.
f. Het hekwerk mag niet hoger zijn dan 1 meter omdat anders het uitzicht van reclamant wordt verstoord.

Beoordeling

Ad a.
Het proeflokaal en de studiezaal die reclamant benoemd mogen alleen worden gebruikt als zijnde een nevenactiviteit van het voedselbos. De voorzieningen die daarvoor benodigd zijn mogen alleen binnen het bouwblok worden gerealiseerd. Met betrekking tot de oprichting van een proeflokaal is in de planregels verwerkt dat dit alleen mag worden gerealiseerd met ondergeschikte horeca in de vorm van een theeschenkerij met terras. Ook mag de oppervlakte hiervan niet meer dan 150 m² bedragen. De planregeling die in het ontwerpplan is opgenomen maakt het niet mogelijk dat ter plaatse andere vormen van horeca mogen plaatsvinden, dus ook niet voor bijvoorbeeld bruiloften en andere feesten.

Ad b.
Het is niet toegestaan om gronden en gebouwen te gebruiken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten. Het oprichten van een winkel buiten het bouwblok is niet toegestaan. Datzelfde geldt ook voor het terras dat onderdeel uitmaakt van het proeflokaal. Het proeflokaal dient binnen het bouwblok te worden opgericht en aansluitend daaraan ook het terras. Zoals hiervoor al is toegelicht mag het uitsluitend gaan om een proeverij met ondergeschikte horeca in de vorm van een theeschenkerij met een terras. Er is geen andersoortige horeca toegestaan. Wat betreft het verband van de ondergeschikte horeca met het voedselbos wordt ter verduidelijking opgemerkt dat het gaat om het proeven van producten vervaardigd van de eetbare gewassen uit het voedselbos en daarbij hoort ook de functie van een theeschenkerij met terras.

Ad c.
Wij zijn het niet met reclamant eens dat het aantal gastverblijven beperkt moet blijven tot de twee reeds vergunde plattelandskamers. Het plan gaat uit van vijf plattelandskamers die in de voormalige jongveestal worden gerealiseerd. Wij vinden dat de beoogde voorzieningen als onderdeel van de exploitatie van het voedselbos een versterking zijn op het verblijfsrecreatief aanbod binnen de gemeente. Het gaat hier om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij de beleving van het platteland alsook de activiteiten rondom het voedselbos centraal staan. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid zoals dat in de nota “Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018” is vastgelegd. De plattelandskamers zijn voorzien in (voormalige) agrarische bebouwing, hebben een maximale oppervlakte van 60 m² en is het parkeren op eigen terrein geregeld. De plattelandskamers zijn als onderdeel van het erf en in samenhang met alle andere activiteiten landschappelijke ingepast. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat het plan een bijdrage levert aan de diversificatie van het aanbod voor verblijfsrecreatie. De combinatie van plattelandskamers op een agrarisch erf, waarbij de agrarische activiteiten bestaan uit een voedselbos met de daarbij horende nevenactiviteiten, is een nieuw concept voor Noordoost-Twente.

Wat betreft de mogelijkheden van een camping merken we op dat alleen een kleinschalig kampeerterrein onder specifieke voorwaarden mag worden opgericht. Dit is niet bij recht

toegestaan maar daarvoor dient, in afwijking van het omgevingsplan, een vergunning te worden verleend. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt generiek voor agrarische bedrijven en is om die reden dan ook in dit plan verwerkt. Overigens maakt de oprichting van een kleinschalig kampeerterrein geen onderdeel uit van voorliggend plan.

Ad d.
De kassen mogen binnen het volledige bouwblok zoals met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit kwekerij” worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 500 m² aan kassen. De feitelijke plek waar de kassen beoogd zijn is op het zuidelijk gedeelte van het bouwblok en worden landschappelijk ingepast. Voor een uitgebreide toelichting op de positionering van de kassen binnen het bouwblok wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 6, onder f.

Ad e.
Ten aanzien van erfafscheidingen sluit het bestemmingsplan aan bij de maatvoeringen die overal in het buitengebied van gemeente Losser gelden. Binnen de bestemming ‘agrarisch – agrarisch bedrijf’ mogen erfafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter. Achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) en/of de bedrijfsgebouwen is een hoogte van maximala 2 meter toegestaan. Binnen de bestemming ‘agrarisch’ mogen erfafscheidingen maximaal 1,5 meter hoog zijn.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.6 Reclamant 6

Samenvatting
Reclamant wil graag antwoord hebben op de navolgende vragen:

a. De wijze waarop de houtwal wordt aangeplant en onderhouden (zie afbeelding die aan de zienswijze is toegevoegd). Dit in verband met afstand tot erfgrens. Zo dienen de toekomstige snoeiwerkzaamheden altijd vanaf het eigen terrein plaats te vinden en niet vanaf de aangrenzende weg die in eigendom van reclamant is.
b. Reclamant vraagt zich af wat de minimale afstand is die de gemeente hanteert tussen aanplanting houtwal en erfgrens.
c. Ook met betrekking tot het aanplanten en het onderhoud van de kruinbomen, ter plaatse van de bocht aan de westzijde, wordt afgevraagd hoe met de afstand tot de erfgrens wordt omgegaan (zie afbeelding die aan de zienswijze is toegevoegd). Ook hiervoor geldt onderhoud vanaf het eigen terrein zonder gebruik te maken van de aangrenzende weg die in eigendom van reclamant is.
d. Reclamant vraagt zich af wat de minimale afstand is die de gemeente hanteert tussen aanplanting bomen en erfgrens.
e. Door reclamant vraagt naar de afstand van het (aangepaste) bouwblok tot aan de erfgrens.
f. Door reclamant wordt verzocht om de kas zoveel mogelijk in noordelijke richting te plaatsen (zover mogelijk van de westelijke erfgrens) Dit komt ten goede aan het vrije uitzicht van reclamant.

Beoordeling

Ad a.
De gemeente gaat ervan uit dat initiatiefnemer de wettelijke normen hanteert. Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van de aanleg van een houtwal op 50 centimeter tot de erfgrens, indien het alleen heesters betreft. In het geval de houtwal van bomen wordt voorzien, dienen deze op minimaal 200 centimeter tot de erfgrens te worden geplaatst. Dit geldt uiteraard ook voor de bomen die niet binnen de houtwal worden geplaatst. Hiermee is geborgd dat de onderhoudswerkzaamheden vanaf het eigen terrein plaatsvinden. Er kan van deze marges worden afgeweken wanneer de aanplant aan openbare ruimte grenst.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er rekening wordt gehouden met ruimte om te snoeien binnen het perceel. De hagen worden op zodanige afstand van de erfgrens aangeplant dat er voldoende ruimte is voor snoei en ander onderhoud vanaf het eigen perceel.

Ad b.
Zie de beoordeling onder a van deze zienswijze.

Ad c.
Zie allereerst de beoordeling onder a van deze zienswijze.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het de bedoeling is dat de kruinbomen uitgroeien tot hun natuurlijke vorm en omvang. Hiermee wordt rekening gehouden bij het bepalen van de precieze plek van de boom. Er is dus in principe geen sprake van snoei.

Ad d.
Zie de beoordeling onder a van deze zienswijze.

Ad e.
De afstand van het nieuwe gedeelte van het bouwblok, bedoeld om de kassen te realiseren tot aan de toegangsweg dan wel de oprit, is ongeveer 92 meter (gemeten haaks op het bouwblok tot aan de buitenste rand van de toegangsweg). De kortste afstand tot aan de perceelgrens is circa 74 meter. Door reclamant kan via www.ruimtelijkeplannen.nl op een eenvoudige manier worden bepaald wat de afstanden zijn gerekend vanaf verschillende posities.



Ad f.
De plek van de kas is bepaald op grond van landschappelijke factoren (zoals de vorm van de historische es), bedrijfsmatige factoren (bereikbaarheid van de kas en van de kwekerij daarachter met een minimum aan verharding), zichtbaarheid (niet prominent aanwezig) en natuurlijke factoren (zoals positionering ten opzichte van de zon voor optimale lichtinval en warmte). De maximaal toegestane oppervlakte aan kassen zal niet meteen worden gerealiseerd, maar kan uiteindelijk wel door initiatiefnemer worden benut. De initiatiefnemer heeft laten weten dat de kassen zover mogelijk van de toegangsweg van reclamant worden gerealiseerd.

Door reclamant wordt gewezen op de doorlopende zichtlijnen in relatie tot de bouw van de kassen. Opgemerkt wordt dat ook erfbeplanting wordt aangebracht waardoor er geen sprake zal zijn van doorlopende zichtlijnen. Het zicht op de kas wordt zoveel als mogelijk beperkt door deze te voorzien van een landschappelijke inpassing (erfbeplanting) zoals weergegeven in het landschapsplan. De beplanting op de kwekerij blijft laag.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3. Ambtshalve wijzigingen

1. In paragraaf 6.1 van de plantoelichting is verduidelijkt dat op de bestaande plansystematiek wordt aangesloten. Dit betekent dat wordt aangesloten op de wijze waarop de bestaande planregels zijn geformuleerd. Dit ter waarborging van een uniforme planregeling voor het Buitengebied.

2. 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.

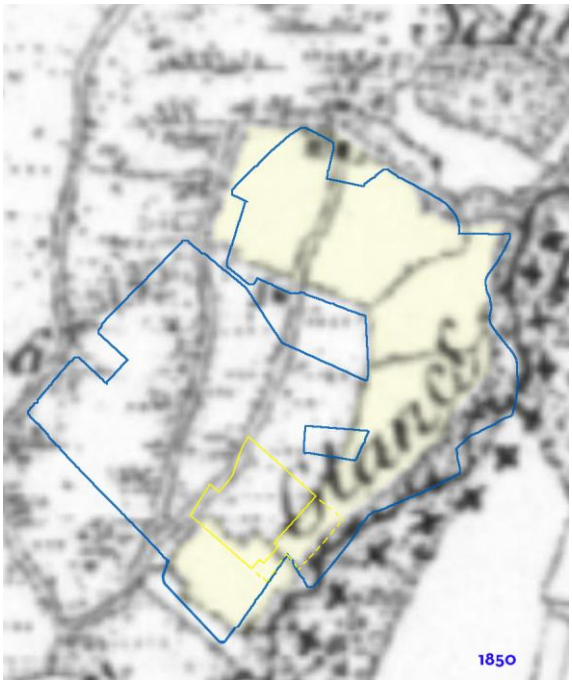




Wanneer gekeken wordt naar de kenmerken van essen en de feitelijke situatie laat zien dat door de huidige hoge eikenrand de door de sloot doorsneden es één ruimte was. Het vierkant-achtige stuk komt in de oudere historie eigenlijk ook niet terug. Dit onderstreept de motvering dat het provinciale kaartje enkel als ‘hulpmiddel’ gebruikt dient te worden. Hierna is een historisch overzicht van het plangebied door de jaren heen gevoegd. Hieruit is duidelijk zichtbaar dat het ‘gele vlak’ door de jaren heen één geheel was, waarbij de eikenrand een natuurlijke afscheiding was.

De aanpassing van het bestemmingsplan en het weghalen van de aanduiding ‘essen’ (zie figuur 3) ter plaatse van het rode kruis brengt de bescherming van de essen in overeenstemming met de feitelijk aanwezige situatie.

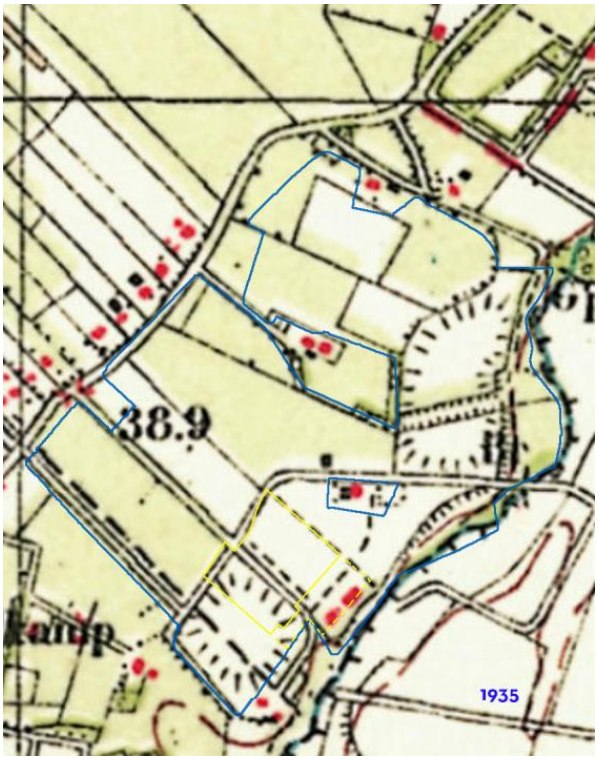


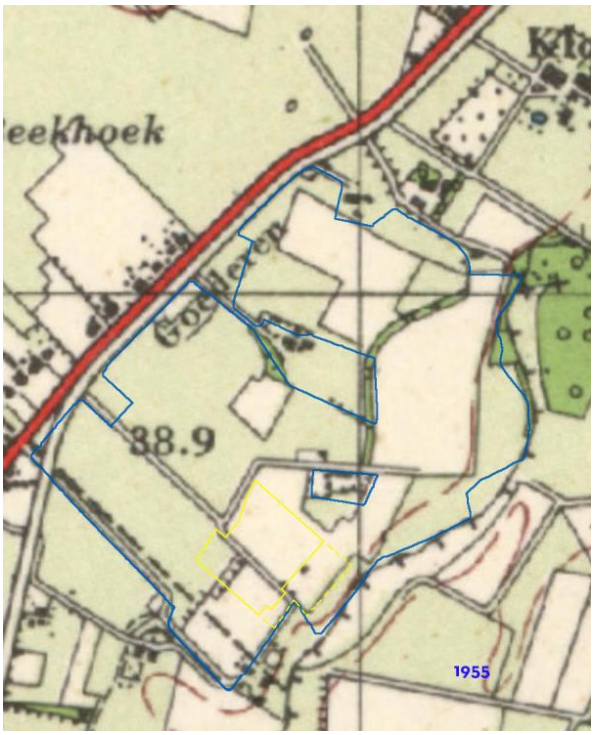


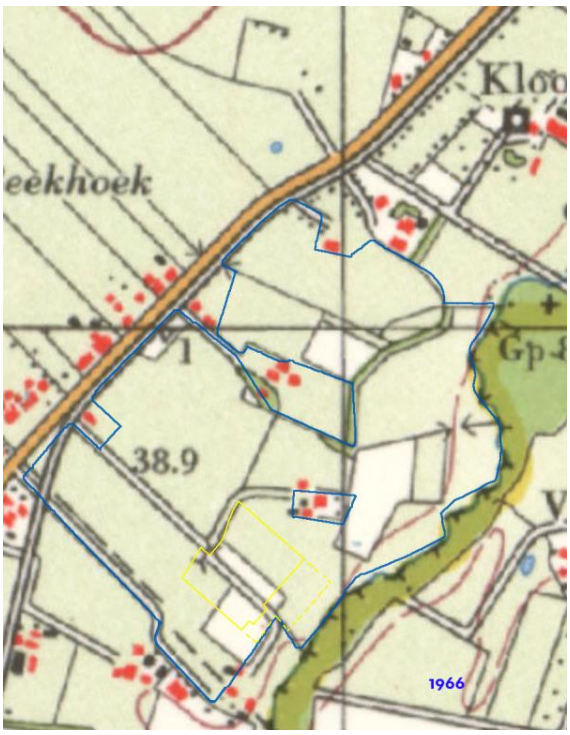

1900


38.9
1907

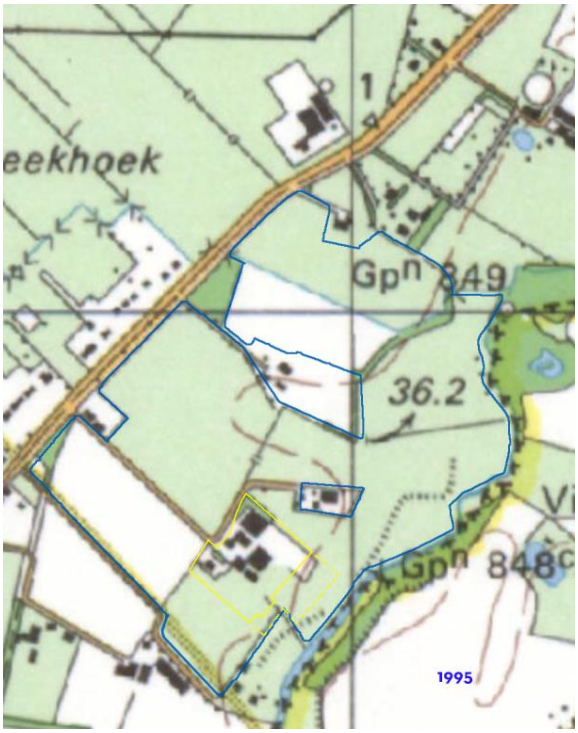

38.9
1922


38.9
1935


eekhoek
38.9
1955


eekhoek
1
38.9
1966


eekhoek
38.9
37.5
1977


1
eekhoek
Gpn 849
36.2
Gpn 848
1995