

Aan:
Gemeenteraad Losser
Postbus 90
7580 AB Losser

GEMEENTE LOSSER		
Zaak nr.	20200568	
Doc. nr.	22.000.7951	
23 MRT 2022		
Afdeling	PvH	Bijlage

Betreft: Zienswijze Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser

Losser, 22 maart 2022

Geachte Raad,

Op 9 februari hebben we via de berichtgeving van de gemeente Losser kennisgenomen van het verzoek tot vaststelling van het bestemmingsplan voor de Oldenzaalsestraat 135 in Losser. U krijgt dit plan voorgelegd ter vaststelling. Wij verzoeken u dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Middels de zienswijze hieronder lichten wij toe waarom het bestemmingsplan niet mag worden vastgesteld.

1. Motivatie noodzaak verplaatsing drie reeds vergunde groepsaccommodaties

Er wordt in de toelichting gesproken over drie reeds vergunde groepsaccommodaties. Die zijn vergund binnen het huidige recreatieve erf. (het huidige bouwblok.)

Dit bestemmingsplan voorziet erin om de bouw van de groepsaccommodaties te verplaatsen naar een perceel cultuurgrond waarvoor uitbreiding van het recreatief erf nodig is ten koste van de huidige agrarische bestemming. (waar nu nog geen bouwmogelijkheden zijn). Niet gemotiveerd is waarom de groepsaccommodaties niet op de vergunde plaats kunnen worden gebouwd. Evenmin is gemotiveerd waarom de groepsaccommodaties noodzakelijk zijn nu ze kennelijk sinds de vergunningverlening in 2011 niet zijn gerealiseerd.

2. Aanvraag gaat niet alleen om verplaatsing vergunde drie groepsaccommodaties

In de nieuwe situatie zijn bouwvlakken ingetekend voor 8 groepsaccommodaties. Daarnaast kunnen de groepsaccommodaties willekeurig "omgezet" worden in meerdere kleine accommodaties. Door de onduidelijke formulering van artikel 5.1.a3 kan er nog eens 550 m2 extra groepsaccommodatie worden gerealiseerd. Het is dus volstrekt onduidelijk

hoeveel groepsaccommodaties door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Er is geen onderbouwing te vinden voor dit grote aantal. Het zijn er in elk geval veel te veel.

In de regels (art 5.4.2) is een afwijkingsbepaling opgenomen die erin resulteert dat de groepsaccommodaties zo ongeveer overal kunnen worden gebouwd.

Dat is geen goede ruimtelijke ordening.

3. Aantal bedrijfswoningen en hun mogelijke functie als nieuwe (groeps) accommodaties

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is één bedrijfswoning toegestaan. Daar komen er nog twee bij, waardoor in totaal drie bedrijfswoningen worden toegestaan. De huidige bedrijfswoning Oldenzaalsestraat 135 wordt al jarenlang, ondanks herhaaldelijke handhavingsverzoeken, in strijd met het bestemmingsplan gebruikt als groepsaccommodatie voor 14 personen. Dat geeft al aan dat meer bedrijfswoningen niet nodig zijn.

In paragraaf 1.4.3 van de toelichting is aangegeven dat het noodzakelijk is om op het nieuwe erf drie bedrijfswoningen toe te staan. Die noodzaak wordt echter nergens onderbouwd of gemotiveerd. Er is geen bedrijfsplan bij de stukken gevoegd waaruit die noodzaak zou blijken.

4. 500 m2 extra bebouwing van de schuur

Ook is het voornemen om de groepsaccommodatie (voormalige bedrijfswoning) binnen het agrarische bouwvlak met dit plan planologisch in te passen, waarbij tevens ter plaatse van de afgebrande schuur, welke is herbouwd, voor een deel verblijfsrecreatie wordt toegestaan. De noodzaak voor de extra 500 m2 bebouwing is niet aangetoond. In de toelichting wordt aangegeven dat "gedacht kan worden aan" sport- en speelvoorzieningen, werkplaats, berging, kantine, aanbouw bij een woning, overkapping, etc-etc. De functies voor het extra bouwvolume kan dus voor allerlei zaken worden ingezet: zowel voor woonfunctie, recreatiewoning, groepsaccommodatie en veel meer. Dat is geen goede ruimtelijke ordening.

5. Zorgfunctie

In de toelichting is aangegeven dat het noodzakelijk is een zorgfunctie toe te staan. Deze wordt nergens onderbouwd en de behoefte aan zorg op die plaats is niet aangetoond. De nabijgelegen Judithhoeve is bovendien al zorgboerderij met dagbesteding. Ook ligt tegenover Borghuis de Losserhof, onderdeel van de Twentse zorgcentra en woonplaats voor mensen met een beperking. Daarmee is er in de directe omgeving voldoende zorgaanbod in een breed spectrum zorgcategorieën.

Evenmin wordt aangegeven waaruit die zorg dan zou moeten bestaan en aan wie die zorg zou moeten worden verleend. Onduidelijk is om hoeveel zorgplaatsen het gaat en om welke zorgzwaarte categorie. Gesteld wordt dat de zorg wordt verleend aan personen die niet recreatief verblijven. Onduidelijk is hoe zij dan wel verblijven. Gaan zij er wonen? Of wordt het dagbesteding? Daarin is, zoals gesteld, reeds voorzien. In de regels (art 5.1 onder b) is bepaald dat het moet gaan om "ondergeschikte zorgfuncties". Die ondergeschiktheid is niet kwantitatief bepaald, in de definities is slechts aangegeven dat recreatie de hoofdfunctie moet zijn.

6. Schaapskooi als horeca voorziening

In par 1.4.3 van de toelichting is aangegeven dat het noodzakelijk is om een schaapskooi te bouwen. De noodzaak is niet (voldoende) onderbouwd. De bouw van de schaapskooi lijkt eerder ingegeven vanuit de wens een horecavoorziening te realiseren. Dit wordt gemotiveerd vanuit de gedachte dat de recreanten op hun wandeling toch ergens een drankje moeten kunnen drinken. De kooi is echter gepland op nog geen 100 meter van het erf! Dit is een wel erg gezochte motivering aangezien de horecavoorziening ook op het huidige erf zou kunnen, deze hoeft niet op agrarische grond. Temeer daar er op het erf 500 m2 extra bebouwing wordt toegestaan voor centrumvoorzieningen, waaronder horeca.

Bovendien is onduidelijk waar zich de 10 ha natuur bevindt die begraaasd moet worden door schapen in dit plan. De huidige te begrazen gronden zijn zeker geen 10 ha, hoogstens 5 hectare (incl. weiland voor aan de straat bij groepsaccommodaties). Daarbij is 100 schapen geen hobby, maar een bedrijfsmatige agrarische activiteit. Echter de agrarische bestemming zou in deze plannen komen te vervallen.

7. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het opofferen van de cultuurgrond/ agrarische bestemming en de uitbreiding van de recreatiewoningen en de toevoeging van extra woningen wordt toegestaan met gebruikmaking van in de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De KGO-regeling kent toetsingscriteria. Niet gemotiveerd is hoe aan de criteria wordt voldaan. Een van de criteria is dat er sprake is van een verevening waarbij de private meerwaarde in balans moet zijn met de maatschappelijke meerwaarde. Wij vinden in de ter visie gelegde stukken geen kwantificering van de verevening, het is dus niet duidelijk of er sprake is van een balans. Voor zover wij kunnen zien wordt de maatschappelijke meerwaarde hier gevonden door het omzetten van 3,85 ha cultuurgrond naar nieuwe natuur. In het ruimtelijk plan lezen we dat effectief 2,15 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Een deel van die "omzetting" betreft al bestaand bos. Dat lijkt een erg magere compensatie, rekening houdend met de omzetting van ca. 1,5 hectare agrarisch gebied met (in het huidige bestemmingsplan) de dubbelbestemming Waarde-Natuur en landschap. Er wordt dus 2,15 ha natuur

gerealiseerd en 1,5 ha grond met Natuur en landschapswaarden opgeofferd. Netto is de compensatie dus armzalig weinig in relatie tot de door het bestemmingsplan mogelijk te maken uitbreiding van bouw- en gebruiksmogelijkheden. De private meerwaarde is naar onze mening veel groter dan de maatschappelijke meerwaarde, er is dus geen sprake van balans, aan de vereisten van de KGO wordt niet voldaan.

8. Vergroting aantal bezoekers

Volgens de toelichting gaat het ook niet om het vergroten van het aantal bezoekers/recreanten op het terrein, maar om het bieden van extra kleinschalige recreatieve mogelijkheden. Te denken valt aan verblijfsrecreatie voor kleine groepen. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen. In de regels is dit geborgd door te bepalen dat 550 m² van de schuur voor verblijfsrecreatie mag worden aangewend. Het is dus feitelijk onjuist aangezien er door deze uitbreidingen juist veel meer bezoekers/recreanten op het terrein komen.

Zie indicatie hieronder:

Borghuis huidige grootte:

	Max.
- De Sterre	43 personen
- De Vuursteen	35 personen
- Regenboog	16 personen
- Boomgaard	16 personen
- De Bron	8 personen
- Boerderij	14 personen
- Sterretje	16 personen
- Vuurkorf	16 personen

Totaal 164 personen

Nieuwe accommodaties:

3 x 40 personen	120 personen (reeds vergund)
3 x 30 personen?	90 personen (indicatie)

Totaal nieuwe situatie ca. 374 personen
(Meer dan het dubbele van het huidige aantal)

Nergens in het plan (maximale) groepsgroottes aangegeven waardoor het onmogelijk is om de impact te bepalen voor de omgeving: natuur, leven, geluid, stank, rook).

Dit is geen kleinschalige recreatie meer, maar grootschalige, 'Landal' parkachtige recreatie. Zeker ook gezien de beoogde realisatie van centrale voorzieningen als van sport- en speeltoestellen, kantine etc.

Daarbij is geen rekening gehouden met cumulatie van bezoekers van de twee naast elkaar gelegen erven. Naast Borghuis ligt namelijk het kleinschalige Erve Punte met een maximale capaciteit van 80 bezoekers op de camping en in de boerderijkamers.

De totale bezoekers impact wordt dan $374+80= 454$ personen.

Dit is geen kleinschalige recreatie meer als een van de belangrijke pijlers van de kadernota Buitengebied Losser.

9. Kleinschaligheid essentieel voor bos en natuur

In de visie op recreatie van de gemeente (kadernota buitengebied Losser 4.3.2.2.) is " het belangrijkste onderdeel van het toeristisch- recreatief product het afwisselende en grotendeels kleinschalige karakter van het landschap, met de daar bijbehorende landschapselementen en karakteristieke (boeren) erven."

Het uitgangspunt van recreatie moet zijn dat het past in de natuur en dat de recreatie gericht moet zijn op natuurbeleving. Dat bepaalt ook de schaal van de recreatiemogelijkheden. Wij onderschrijven dat. Twente kan alleen een duurzame toeristenindustrie opbouwen als het kapitaliseert op wat in Twente beschikbaar is: stilte en natuur in een unieke landschappelijke verscheidenheid, zoals het coulissen landschap, de beekdalen en stuwwallen. Dat zijn schaarse "goederen" in Nederland waar tegelijk grote behoefte aan is. In die zin is de slagzin: Twente, het landgoed van Nederland" goed gekozen. Deze visie heeft gevolgen voor de toetsing van initiatieven op het gebied van recreatie.

Als we die toetsing toepassen op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135, dan valt het op dat er geen sprake is van kleinschaligheid.

In de nieuwe situatie is er sprake van accommodatie voor 374 personen. Dat aantal heeft talloze gevolgen voor de omgeving waarbij geen sprake meer is van een kleinschalige beleving van de natuur.

10. Impact op de natuur van Landgoed de Snippert

"Landgoed" Borghuis grenst aan het NSW-landgoed de Snippert, dat eigendom is van Natuurmonumenten. De bezoekers van Borghuis wandelen en fietsen daarom met name op de Snippert.

Nu al betekent dit lawaai, afval in het bos en loslopende honden. Met de uitbreiding van het aantal groepen, families, jongeren etc. zal de overlast, ook door fietsers/ mountainbikers die op wandelpaden fietsen, alleen maar toenemen. Zij zullen ook de reeën populatie, de hazen en – in het broedseizoen- de vogelnesten verder verstoren. De rust en stilte die nodig is voor het – toch al schaarse- wild zoals reeën, dassen, hazen en bijzondere vogelsoorten zoals uilen, buizerds, spechten wordt steeds minder. Uiteindelijk neemt daardoor ook het genieten van de natuur voor de bezoekers af.

Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de hoofddoelstelling van de Kadernota Buitengebied Losser (4.3.2.1.). Deze is: " Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied tenminste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt".

- De kernkwaliteiten van het landelijk gebied de Snippert/ Oldenzaalse Veen en Haagse Bos, een kenmerkend Twents landschappelijk aaneengesloten natuurgebied, worden in het ontwerpplan teniet gedaan door grootschalige recreatie.

- Op het nieuw uit te breiden recreatief erf komt ter compensatie een klein stukje kunstmatige "realisatie van natuur" die het Landal-achtige vakantiepark effect vergroot.
- De gebruikseffecten van de ontwikkelingsmogelijkheden en functies in de omgeving zoals verkeer, milieu, geluid, geurgevoeligheid, luchtkwaliteit etc zijn negatief.

Het ontwerp bestemmingsplan doorkruist de huidige balans tussen de al behoorlijk grootschalige recreatie van Borghuis en het behoud van bos en natuur, inclusief flora en fauna, in het omringende natuurgebied de Snippert.

Gemeente van Losser

23 MAART 2022

