Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, Schaapskooiweg 2 Overdinkel"		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	12 maart 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	23Z02112 24.0005452

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Schaapskooiweg 2 Overdinkel” met de identificatiecode ‘NL.IMRO.0168.bp008bzp22ph04-0401’ met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding
Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een recreatieve (kampeerterrein) bestemming aan de Schaapskooiweg 2 in Overdinkel. In 2015 is Camperplaats Skop’nboer ontstaan met de aanleg van 25 camperplaatsen. Het huidige agrarisch bedrijf biedt vanwege de omvang en de ligging nabij Natura 2000-gebied onvoldoende toekomstperspectief. Om deze reden wil men het agrarisch bedrijf beëindigen en de (verblijfs)recreatieve mogelijkheden op het perceel uitbreiden. Onderdeel van deze ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het erf en een aanvullende investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Concreet gaat het om het toevoegen van de volgende onderdelen:

- Uitbreiding van het aantal camperplaatsen van 25 camperplaatsen naar 49 camperplaatsen;
- Realisatie van zes plattelandskamers in de voormalige kapschuur (is reeds een omgevingsvergunning voor verleend);
- Het realiseren van zes glampingplaatsen (tent);
- Verbouwen voormalige agrarische schuur naar een recreatieve functie. Het betreft hier onder meer:
    - receptie;
    - dag-recreatieve activiteiten;
    - ondergeschikte horeca (ten dienste van het recreatiebedrijf);
    - een gemeenschappelijke ruimte/zaal die ook gebruikt kan worden als vergaderlocatie;
    - kleine ruimte voor de verkoop van streekeigen producten;
    - steunpunt Tourist Info Losser;
    - rustpunt dagrecreanten.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 De ontwikkeling heeft een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser

In het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer al voldoende aangetoond (door middel van doelgroep segmentatie van de Leisure Leefstijlen, waarin onderscheid wordt gemaakt in de behoeftes en verschillen van diverse vakantietypes) dat sprake is van een recreatieve ontwikkeling met een recreatieve meerwaarde. Dat sprake is van een recreatieve meerwaarde wordt ook bevestigd door het onderzoeksrapport 'Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente[1]' dat in juli 2023 is opgeleverd. In dit onderzoek is gekeken naar de marktruimte voor verblijfsrecreatie in Noordoost Twente en hieruit blijkt duidelijk dat er marktruimte is voor extra camperplaatsen en aanvullend kampeeraanbod (glampingtenten) in Noordoost Twente. Gelet hierop kan gesteld worden dat sprake is van een ontwikkeling met een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser.

1.2 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd met deze ontwikkeling

Het 'nieuwe' recreatie-erf wordt aan de hand van een concreet inrichtingsplan op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aanvullend geïnvesteerd. Deze investering bestaat samengevat uit de aanplant van een nieuwe houtwal, het verbeteren van de kwaliteit van de waterpoel, het realiseren van nest(en schuil-)gelegenheden voor vogels, vleermuizen en insecten op het erf en in de bestaande en nieuwe houtwallen en de aanleg van een klompenpad in aanvulling op het struinpad langs de Ruhenbergerbeek. Deze investeringen worden uitgebreider beschreven in het bestemmingsplan onder "Bijlage 1 KGO-plan Schaapskooiweg 2".

Verder is relevant om te benoemen dat initiatiefnemer recent 2,15 hectare grond beschikbaar heeft gesteld aan het waterschap. Het waterschap heeft deze gronden natuurlijk ingericht met als doel het natuurlijke karakter van de Ruhenbergerbeek te bevorderen om zo een natuurlijk watersysteem te laten ontstaan. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het (botanisch) grasland, de nieuwe bomengroepen en struiken en het onderhoud van het struinpad. Deze herinrichtingsmaatregelen worden tevens beschreven in het KGO-plan maar strikt genomen staan deze maatregelen los van de KGO-investering die vereist is voor de recreatieve ontwikkelingen. Wel heeft deze inrichting bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze gronden een bestemming 'Natuur – Natuur en Bos' toegekend. Hierdoor is ook juridisch-planologisch geregeld dat deze gronden primair bedoeld zijn voor natuurdoeleinden.

1.3 De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Losser

De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Losser met de ambities en opgaves, waarbij de landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal staan. De locatie is gelegen in het gebiedskompas 'In het dal van de Dinkel'. Een van de waardes uit dit gebied is de recreatieve aantrekkelijkheid waar o.a. kansen worden gezien voor kleinschalige vormen van (verblijfs)recreatie. In de ambitie 'Een herkenbaar en gastvrij Losser' staat dat de gemeente de bestaande kampeerterreinen wil behouden. Een aangepaste ruimtelijke invulling van de recreatieterreinen is onder voorwaarden mogelijk mits deze ontwikkeling passend is bij de aard en schaal van het landschap ter plaatse.
De ontwikkelingen die plaatsvinden op het erf aan de Schaapskooiweg zijn passend binnen de aard en schaal van het landschap en hebben een recreatieve meerwaarde voor de gemeente. Het nieuwe erf wordt goed landschappelijk ingepast en er wordt aanvullend geïnvesteerd in het kader van de KGO. Deze investeringen en de investeringen die het waterschap heeft gedaan op grond

[1] Bureau Ruimte & Vrije Tijd, Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente, juli 2023

van initiatiefnemer, zorgen ervoor dat sprake is van een aantrekkelijk recreatief gebied waar de landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal staan.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'
Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, van 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan
De gemeenteraad is verplicht om bij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.
In deze procedure zijn geen te verhalen kosten, zodat geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel is een planschadeovereenkomst gesloten zodat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

Kanttekeningen
1.1 Er is sprake van een maatwerkinvulling met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
De gemeente Losser heeft geen eigen KGO-beleid dat bepaalt hoe een KGO-investering eruit moet zien om de geboden ontwikkelruimte in balans te brengen met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is daarom gezocht naar een maatwerkoplossing binnen de kaders van het provinciale beleidsinstrument van de KGO. De investeringen die worden verricht zijn al hiervoor al beknopt beschreven en in het KGO-plan worden deze investeringen in woord en beeld uitgebreider beschreven. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte in balans is met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO) en dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke maatwerkinvulling.

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

Participatie
De initiatiefnemers hebben de buurt persoonlijk geïnformeerd voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolg
Het besluit van uw gemeenteraad wordt gepubliceerd. Daarna is er de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit, bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
22-02-2024	24.0005483	Bestemmingsplan "Buitengebied, Schaapskooiweg 2 Overdinkel"	Ja
22-02-2024	24.0005484	Verbeelding "Buitengebied, Schaapskooiweg 2 Overdinkel"	Ja
22-02-2024	24.0005480	Concept raadsbesluit	Ja

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 16 april 2024

secretaris, burgemeester,

drs. J. van Dam ir. C.A.M. Kroon