

Gemeente Losser
T.a.v. De Gemeenteraad
Postbus 90
7580 AB Losser

GEMEENTE LOSSER ✓	
Zaak nr.	20200560
Doc. nr.	22.0007751
22 MRT 2022	
Afdeling	PR&F
E-mail	
Bilago	

Losser, 17 maart 2022

Betreft: Zienswijze Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser

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. Wij willen u verzoeken dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Middels de zienswijze hieronder lichten wij toe waarom het bestemmingsplan niet mag worden vastgesteld.

Argumenten zienswijze wijziging bestemmingsplan Borghuis

Voor ons zijn er 3 grote issues met betrekking tot het bestemmingsplan Oldenzaalsestraat 135, te weten:

1. Geluidsoverlast bij zoveel toename van activiteiten. Het aantal gasten zal meer dan verdubbelen en ook wordt de afstand tot ons perceel op geen enkele wijze geborgd waardoor geluidshinder evident is. Evenals zichtvervuiling door nieuwbouw van schaapskooi zuidzijde en 3 groepsaccommodaties aan de noordzijde.
2. Consequenties van uitbreidingen op onze bedrijfsvoering en daarmee de grote risico's voor een bestaansrecht in de toekomst. Vooral voor onze camping activiteiten en boerderijkamers. Gasten komen bij ons voor rust, stilte, kleinschaligheid en natuurbeleving. Hoe wordt dit in de toekomst voor ons geborgd als er pal naast ons perceel meerdere groepsaccommodaties worden toegestaan?
3. Impact op de natuur. We leven hier in en met de natuur en ons grootste goed is de natuur. Wij strijden voor behoud en versterken van deze natuur. De vraag is hoe veel meer druk willen we op dit kwetsbare gebied? Staat de KGO-regeling überhaupt in verhouding met de impact van de uitbreidingen? Is het niet gewoon een wassen neus? Wanneer is het ooit genoeg voor Borghuis? Waar zit de rem in de ontwikkelingen als zelfs in dit plan al wordt gesproken over mogelijke inzet overgebleven KGO voor nog verdere toekomstige ontwikkelingen. Wat is hierin het beleid van Provincie en Gemeente?

Hierna volgt een opsomming van de punten uit het bestemmingsplan en onze zienswijze hierop.

In afwachting van uw reactie.

Hieronder vindt u een opsomming van de punten uit het bestemmingsplan en onze zienswijze hierop.

Algemeen:

- Er ligt een verzoek voor uitbreiding naar 3 bedrijfswoningen maar er zijn feitelijk reeds 3 bedrijfswoningen aanwezig, te weten 135, 135B en 135C. Er hoeft dus geen bedrijfswoningen bij te komen/ aangepast te worden. De huidige bedrijfswoning 135 wordt al jarenlang, ondanks handhavingsverzoek, illegaal gebruikt als groepsaccommodatie voor 14 personen (zie hieronder). Deze woning staat maar max. 5 meter van onze erfgrans en nog geen 15 meter van ons eigen woonhuis af. We ondervinden vaak geluids- en stankoverlast van deze groepsactiviteiten. Vraag is ook of de bestemming überhaupt recht geeft op 3 bedrijfswoningen?
- Er wordt beschreven dat er een centrale voorziening komt van max. 500m² echter het is onduidelijk waar deze voor bedoeld is. De interpretatie wordt heel ruim aangehouden en kan hierdoor niet of onvoldoende worden getoetst op mogelijke overlast voor de omgeving.
- Er wordt geschreven over beoogd plan. Echter er ontbreekt een plan waar deze bestemmingswijziging op gestoeld is. Hoe ziet het toekomstige bedrijf er nu precies uit waarop gaan ze zich richten wat is hun visie en strategie en hoe past dit binnen de omgeving van natuur en de burens?
- Hoe is de natuurtoets, de landschapstoets en het afwegingskader meegenomen in dit verhaal? Behalve de rapporten aangedragen door Borghuis zelf.
- Er wordt in het plan gesproken over landgoed. Maar nergens vind je een officiële registratie op NSW lijsten. En als ze wel een landgoed zijn welk invloed heeft dit verhaal op de status?

- 1.4.3 Strijdigheid:

- o Ten eerste is het gewenst om drie groepsaccommodaties, die vergund zijn binnen het recreatieve erf, te verplaatsen naar een locatie waar nu een agrarische bestemming geldt. Ter plaatse ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor dergelijke accommodaties (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Hoe is het mogelijk dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor de bouw van groepsaccommodaties op een plek waar bij het verlenen van de vergunning al duidelijk was dat de bouw- en gebruikersmogelijkheden ontbreken. En hoe is het mogelijk dat nu het verstrijken van de vergunning bij verlening nooit is gekeken alsnog op de haalbaarheid van dit besluit?*
- o Ten tweede is het de bedoeling het agrarisch bedrijfsperceel om te vormen tot recreatief erf. Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar een recreatieve bestemming (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Uit de brief 'Reactie op bezwaarschrift' van de gemeente Losser gedateerd op 19 juni 2018 (zie bijlage) komt duidelijk naar voren dat de toen verleende vergunning gebaseerd was op de (toekomstige) agrarische activiteiten van Van der Aa – Verduijn. Ons argument dat dit gebouw op oneigenlijke gronden vergund werd, werd van tafel geveegd met het volgende argument: Ter zitting heeft vergunninghouder aangegeven zelf bij het betreffende bouwwerk te gaan wonen en deze te gaan gebruiken voor niets anders dan agrarische doeleinden. Uit de melding blijkt dat er gewassen geteeld gaan worden. Echter nu blijkt dat onze bezwaren van toentertijd wel*

op waarheid gestoeld waren want er heeft nooit in deze periode (2018 – 2021) enige agrarische activiteit plaatsgevonden. Dus de argumentatie voor geldigheid van verlenen vergunning vervalt. Sterker nog dit soort processen, waarbij zowel gemeente als Borghuis, een vertekend beeld van de werkelijke plannen beweren, dragen bij aan het gevoel van achterkamertjespolitiek en corruptie. En geven ook in de aanloop naar toekomstige ontwikkelingen een gevoel van groot wantrouwen in zowel Borghuis als gemeente over de werkelijke uitvoering hiervan. Ook als je beziet dat de gemeente al jaren willens en wetens toestaat dat bedrijfswoning pal naast ons huis als groepsaccommodatie wordt gebruikt.

- 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. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Gezien de afstand tussen de 'voormalige' bedrijfswoning en ons erfperceel minder dan 5 meter is en geluids- en rookoverlast aantoonbaar is mag dit niet worden toegestaan. Ook het gebruik van de schuur als groepsaccommodatie ligt binnen de grens van de hindecirkel.*
- Ten derde is het noodzakelijk om binnen het 'nieuwe' recreatieve erf bij recht in totaal drie bedrijfswoningen toe te staan. Het is voor het nieuwe 'totale' recreatieve erf in de toekomst noodzakelijk om deze drie woningen te realiseren. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Waaruit blijkt de noodzaak voor 3 bedrijfswoningen? Terwijl er nu zelfs al één van de bedrijfswoningen als groepsaccommodatie wordt gebruikt.*
- Ten vierde is het noodzakelijk om in het zuidelijk deel van het perceel (kadastraal bekend als sectie H, nummer 8817) op gronden met een agrarische gebiedsbestemming, een schaapskooi te realiseren. Hiervoor ontbreken de bouwmogelijkheden. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Waaruit blijkt de noodzaak om H8817 een schaapskooi te moeten bouwen? Dit wijkt sterk af van de rest van de bebouwing, waarom niet binnen het huidige agrarische bouwblok?*
- Ten zesde is het wenselijk om ten behoeve van centrale voorzieningen 500 m2 aan extra bebouwing toe te staan. Het kan hierbij gaan om het realiseren van een aanbouw, overkapping uitbouw, of het verbinden van vakantiewoningen/groepsaccommodaties. Ook kan het gaan om voorzieningen ten behoeve van sport- en spel, werkplaats, etc. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Wat is nu precies de noodzaak van deze centrale voorziening? Het doel is veel te breed/vaag omschreven en hierop kan dan ook niet getoetst worden. Bijna alles is mogelijk incl. nog een extra groepsaccommodatie. Wat is hierin de grens en wenselijk. Dient dit niet verhelderd te worden?*

Hoofdstuk 2 Algemeen Huidige situatie

- Karakteristiek voor een groot deel van het Twentse landschap zijn de kleinschaligheid, de cultuurhistorische waarden, de grote variatie en verwevenheid van het landschap. Er is een grote landschappelijke diversiteit (gradiënten/overgangen) op korte afstand, die telkens opnieuw tot andere landschapstypen, ruimtelijke structuren en beelden leidt. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - ◆ *Zienswijze: Op het perceel van Borghuis is behalve op het huidige agrarische perceel niets overgebleven van de cultuurhistorische waarden en variatie en verwevenheid met het landschap.*
 - ◆ *Zienswijze: In de omschrijving van de huidige situatie wordt een onvolledig beeld gegeven. Dat Erve Punte met een agrarische bestemming en kleinschalig kamperen en boerderijkamers direct grenst aan het gehele zuidwesten van Borghuis is een cruciaal onderdeel van de situatie. Eveneens dat Borghuis zich te midden van 2 aangrenzende natuurgebieden bevindt ('T Snippert van Natuurmonumenten en het Haagsche Bos). De effecten op ons erf zijn niet voldoende onderzocht.*

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

- Tevens wil men ter plaatse van deze uitbreiding tevens de mogelijkheid bieden om kleinere groepsaccommodaties toe te staan, zodat er flexibiliteit mogelijk is, mochten de beoogde groepsaccommodaties niet haalbaar/noodzakelijk zijn. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - ◆ *Zienswijze: uit bovenstaande blijkt, net als nut/doel van de centrale voorziening, dat er onvoldoende is nagedacht en uitgezocht of en wat de haalbaarheid en noodzakelijkheid is van de gevraagde uitbreidingen. Veel is nog erg in losse vormen gegoten en kan zich alle kanten nog uit ontwikkelen, terwijl onduidelijk is of het überhaupt haalbaar of noodzakelijk is.*
- Een nieuwe functie is gezien de ligging en kleinschaligheid van het erf niet reëel. Initiatiefnemer is daarom voornemens om het agrarische erf om te vormen tot een recreatief erf, aansluitend bij het bestaande recreatieve erf. De daar aanwezige groepsaccommodaties worden daarbij planologisch ingepast binnen de nieuwe recreatieve bestemming. Hetzelfde geldt voor de aanwezige bedrijfswoning, ook voor deze woning ontstaat de mogelijkheid om deze te verhuren als groepsaccommodatie. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - ◆ *Zienswijze: Uit bovenstaande argumentatie blijkt dat de ondernemer erg zwalkt in zijn beleid. Nog geen 3 jaar geleden was het doel om agrarische activiteiten te ontplooiën om daar binnen afzienbare tijd, zonder ooit enige agrarische activiteit uitgevoerd te hebben, weer op terug te komen.*
 - ◆ *Daarnaast beschrijven ze dat voor de aanwezige bedrijfswoning (is dat nu voormalig of niet?) geldt dat mogelijkheid **ontstaat** deze te verhuren als groepsaccommodatie. Echter dit is feitelijk onjuist want ze hebben reeds jaren,*

ondanks onze grote bezwaren en veel overlast, deze bedrijfswoning verhuurd aan diverse groepen incl. hottub, volleybalveld en grote buitenzitplaats direct naast onze woning en slaapkamer.

- Het gaat 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. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Ze geven aan dat het niet gaat om het vergroten van het aantal bezoekers/recreanten op het terrein. Betekent dit dan dat er huidige accommodaties komen te vervallen? Dit is feitelijk onjuist er komen juist veel meer bezoekers/recreanten op het terrein. Zie indicatie hieronder:*

Landgoed 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
3 x 30 personen?	90 personen (indicatie)

Totaal nieuwe situatie ca. 374 personen (meer dan het dubbele van huidig aantal)

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

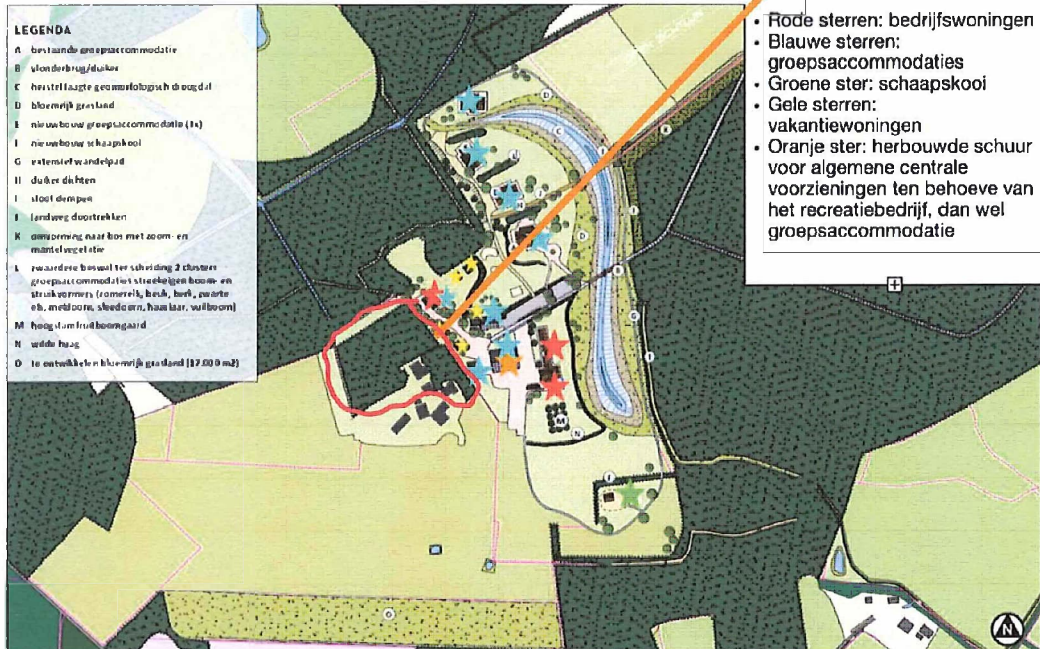
- Het is noodzakelijk om dit binnen de gehele, nieuwe recreatieve bestemming mogelijk te houden. De ondergeschikte horeca is uitsluitend bedoeld voor gasten van het recreatiebedrijf, niet voor externen. Zo kan het bijvoorbeeld bestaan uit het bieden van kleinschalige horeca ter plaatse van de schaapskooi, waarbij men tijdens een rondwandeling pauze kan houden en tijdens de pauze in de schaapskooi een drankje kan drinken. Ook is het noodzakelijk om de ondergeschikte horeca aan te bieden binnen het gehele recreatieve perceel. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een barbecue voor alle aanwezige vakantiegasten. Tevens kan het gaan om het bereiden van maaltijden/het verstrekken van dranken aan aanwezige recreanten. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Wat is de noodzaak van Horeca in de Schaapskooi en waarom niet op het recreatieve perceel? De schaapskooi is nog geen 100 meter verwijderd van de accommodaties dus geen enkele toegevoegde waarde als*

'pauze'plek onderweg. Tevens is de schaapskooi gepland op een kwetsbare cultuurhistorische plek (de oale drinkpoal) met een fraaie houtwal, op een plek waar vaak reeën grazen en roofvogels hun nest hebben in het bos direct bij dat stuk land. Een schaapskooi op dit fraaie stuk cultuurhistorisch natuurgebied heeft geen enkele noodzaak. De schaapskooi past prima in het huidige agrarische bouwblok.

- De nieuw te bouwen schaapskooi maakt tevens deel uit van het project. De schaapskooi is gelegen op het zuidelijke deel van het erf. De primaire doelstelling en reden om de schaapskooi te bouwen heeft te maken met natuurbeheer. In het nieuwe plan zal ca. 10 hectare aan natuur worden begraasd door de schaapskudde. Gemiddeld rekent men met ongeveer 10-15 schapen per hectare. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Waar is de 10 ha natuur die begraasd 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)? 100 schapen is geen hobby maar een bedrijfsmatig aantal. Echter de agrarische bestemming zou in deze plannen komen te vervallen.*
- Tevens zijn de drie bedrijfswoningen noodzakelijk voor de doelgroepen waar op gericht gaat worden. De noodzaak is er vanwege de kwetsbaarheid van de doelgroep en de grootte van het recreatiebedrijf. Parkbeheerder heeft het beste zicht op wat zich op het terrein afspeelt. Door uitbreiding van de accommodaties zal het aantal beheerders op het terrein toenemen, waardoor behoud van de bestaande bedrijfswoningen noodzakelijk is. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Zorg is van ondergeschikt belang in dit plan en kan dan ook niet dienen als argumentatie voor noodzaak voor 3 bedrijfswoningen. In het plan wordt nergens duidelijk wat de omvang qua aantal bezoekers/recreanten precies gaat worden. Hoe kan men dan behoorlijk beoordelen of 3 bedrijfswoningen noodzaak zijn?*
- Het realiseren van centrale voorzieningen (denk aan sport- en speelvoorzieningen, werkplaats, berging, kantine etc.), waarvoor maximaal 500 m² aan extra bebouwing wordt toegestaan Het is wenselijk om op het erf 500 m² aan extra bebouwing ten behoeve van centrale voorzieningen toe te staan. Het kan hierbij gaan om het realiseren van een aanbouw, overkapping uitbouw, of het verbinden van vakantiewoningen/groepsaccommodaties. Ook kan het gaan om voorzieningen ten behoeve van sport- en spel, werkplaats, etc. Het gaat om extra bebouwing bovenop de bebouwing die nu reeds aanwezig is dan wel planologisch is toegestaan. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Nut en noodzaak van centrale voorziening is te vaag omschreven en kan dan ook niet beoordeeld worden op mogelijke effecten voor de omgeving en geluid.*
 - *Zienswijze: Onjuiste weergave van de werkelijkheid. Borghuis heeft stukken van ons perceel grenzend aan hun perceel onterecht ingetekend als bos. Daarnaast hebben ze een weg getekend tussen ons perceel en hun huidige bedrijfswoning echter de huidige bedrijfswoning zit direct naast ons perceel*

en biedt geen ruimte voor een weg alleen een oprit naast de deur. Deze weegt heel zwaar voor ons aangezien we vrijwel weggegrumd zijn uit dit gebied. Dit is onrechtmatig en geeft opzettelijk onjuiste informatie aan stakeholders die hierop hun oordeel baseren.

Dit is geen bosperceel maar onder andere onze camping plekken



Verkeer en parkeren

- In dit geval wordt uitgegaan van twee extra groepsaccommodaties (aangezien die mogelijkheid wordt geboden ter plaatse van één van de bedrijfswoningen en ter plaatse van de te herbouwen schuur). De andere groepsaccommodaties betreffen bestaande groepsaccommodatie, die reeds vergund zijn. Dat drie van deze groepsaccommodaties worden verplaatst naar een andere locatie verandert niets aan de reeds vergunde (en dus mogelijke) parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Ten aanzien van de algemene gebouwen ten behoeve van de recreatie (betreffende de schaapskooi, te herbouwen schuur, te realiseren sport/spelvoorziening) geldt dat dit ondergeschikte functies zijn, behorend bij de recreatieve hoofdfunctie. Deze functies worden uitsluitend gebruikt door vakantiegasten en leveren dan ook geen zelfstandige verkeersgeneratie op en brengen geen zelfstandige parkeerbehoefte met zich mee. Deze functies zijn dan ook buiten beschouwing gelaten in de berekening. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Uit voorgaande plan blijkt dat naast de drie vergunde groepsaccommodaties tevens nog 4 andere groepsaccommodaties (zie tekening blauwe sterren hierboven) vergund worden. Dit betekent automatisch meer bezoekers/recreanten en dus meer verkeer en parkeerplekken.*
- Groepsaccommodaties leveren naar verwachting echter een grotere verkeersgeneratie op, aangezien deze voor meer personen (groepen) geschikt zijn. Een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen en een verkeersgeneratie van 8 bewegingen per groepshuis (uitgaande van 4 auto's die allen eenmaal per dag komen en gaan) is hiervoor realistischer. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Zowel twee huidige groepsaccommodaties als de 3 vergunde accommodaties bieden ruimte voor circa 40 personen per accommodatie. Het is niet realistisch om dan uit te gaan van 4 auto's dit zal in werkelijkheid een factor 4 of 5 zijn. Behoeft parkeerplaatsen en verkeersbewegingen zijn hiermee niet realistisch weergegeven.*

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- De uitbreiding van het recreatiebedrijf dient zowel het eigen- als maatschappelijk belang. Met de aanleg van circa 4,5 ha natuur en de schaapskooi wordt het maatschappelijk belang grotendeels gediend. De realisatie van de groepsaccommodaties dient het eigenbelang, maar zijn tevens nodig om de financiële middelen te genereren om de natuur te kunnen aanleggen. Dit is een vorm van maatschappelijk belang. Er is in zijn totaliteit dan ook sprake van een groot maatschappelijk belang. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Op welke wijze wordt geborgd dat de KGO-regelingsmaatregeling ook feitelijk worden uitgevoerd en wat zijn de consequenties als dit niet gebeurt? Uit bovenstaand blijkt dat de financiële middelen van de nieuw te ontwikkelen nodig zijn voor realisatie van de natuur. Betekent dit dat de nieuwe natuur pas ontwikkeld wordt na bouw en exploitatie van de groepsaccommodaties?*

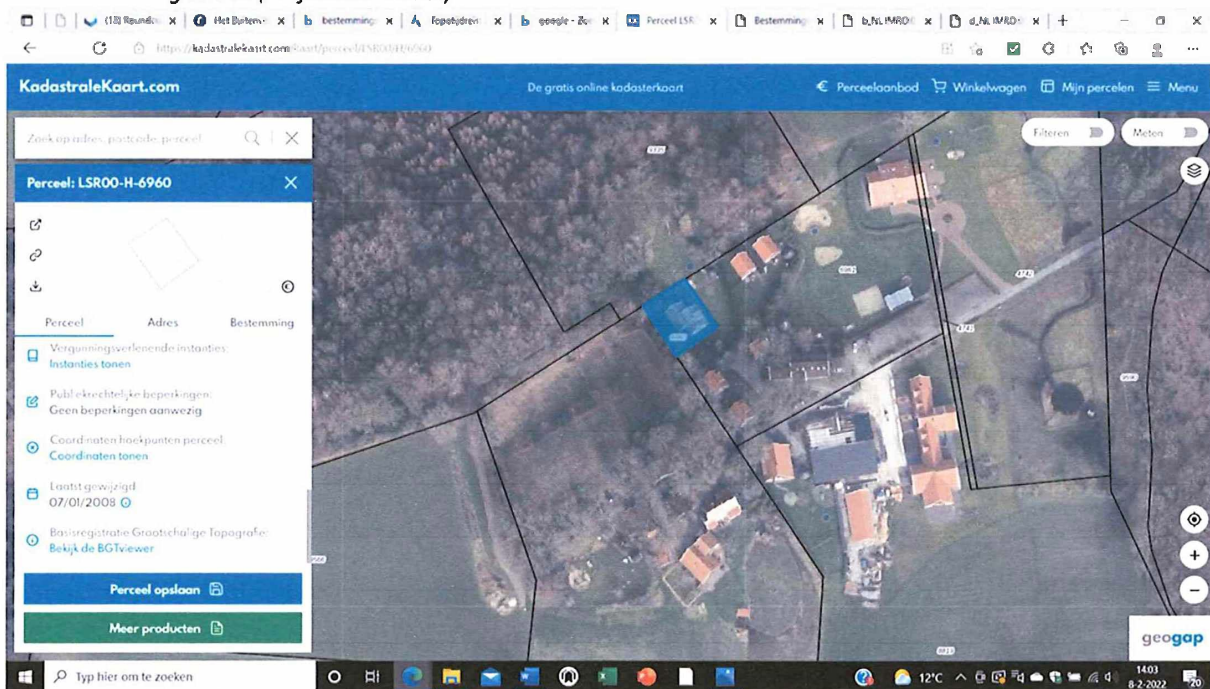
- *De nieuw te ontwikkelen natuur gebeurt in een gebied wat al veel hoogwaardige natuurscultuurhistorische waarde heeft. Behalve het water aspect voegt de nieuwe natuur niets toe aan het huidige landschap. Sterker nog het oogt eerder parkachtig en in dienst van de bebouwing en beleving dan feitelijk natuur.*
- In voorkomende gevallen wordt er voor de recreatieve gronden ten behoeve van groepsaccommodaties uitgegaan van 20 euro per m². In dit geval gaat het echter om in het verleden vergunde groepsaccommodaties, die worden verplaatst. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Aangezien de verplaatsing van de groepsaccommodaties inhoudt dat agrarische grond wordt omgezet naar recreatief dan blijft de waardevermeerdering van 20 euro per m² toch in takt?*
- In dit geval is er door Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd teneinde de effecten van het plan voor naastgelegen perceel in beeld te brengen. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Bij dit onderzoek door Bureau Kragten is uitgegaan van verkeerde uitgangspunten er is namelijk sprake van een grote toename van aantal overnachtingen.*
- Gesteld wordt dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het agrarisch bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt wordt. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Nergens is een goede belangenafweging gemaakt. Bij het uitgevoerde onderzoek wordt nergens onderkent dat we binnen het agrarische ook een kleinschalige camping (25 plekken) exploiteren en 5 boerderijkamers met klein theehuis. Gasten die voor ons kiezen komen voor de rust, ruimte en natuurbeleving. De ontwikkelingen bij Borghuis zullen mogelijk grote risico's vormen voor het succesvol doorzetten van onze recreatieve activiteiten. Een onderzoek naar woon- en leefklimaat dient hier rekening mee te houden en ook dient er een risicoanalyse gemaakt te worden voor onze situatie.*
- Voor het overige bevinden zich er plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
 - *Zienswijze: Wat is cultuur historische waarde? Bij cultuurhistorische waarden gaat het over sporen, objecten en structuren die onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een gebied. De plek waar nu de schaapskooi gepland is, is zo'n cultuurhistorische waarde, in de volksmond genaamd 'n oalen drinkpoal. Een klein weiland afgeschermd door fraaie houtwallen wat typisch is voor dit gebied en wat van grote waarde is voor de*

beleving van het Twentse coulisselandschap in een natuurgebied. Het is van geen enkele toegevoegde waarde om hier een schaapskooi te situeren er is binnen het huidige bebouwde deel voldoende ruimte om dit te realiseren en hiermee een belangrijk cultuurhistorische waarde voor de toekomst te borgen ('n oalen drinkpoal).

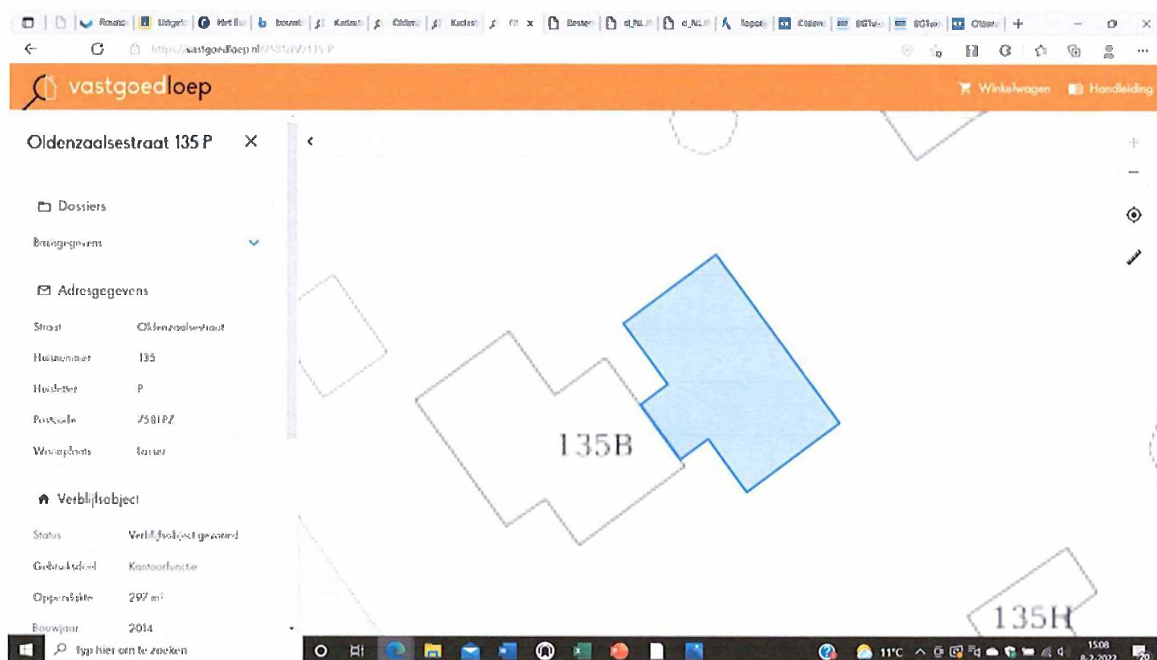
- De gemeente Losser heeft het Oversticht karakteristieke erven laten bepalen in de gem. Losser. Zowel Erve Punte als Borghuis zijn als zodanig benoemd. In de goedkeuring voor de 3 groepsaccommodaties is voorbijgegaan aan de negatieve aanbeveling van het Oversticht (zie hieronder).
 - Uit bouwvergunning B10.162 dd 22 sept 2011 het bouwplan ter beoordeling is voorgelegd aan de welstandscommissie "Het Oversticht". Deze heeft een negatief advies op de aanvraag uitgebracht, met uitzondering van gebouw 1. 8 het college van burgemeester en wethouders op 12 juli 2011 heeft besloten, op grond van artikel 44, lid 1, onder d, van de Woningwet, af te wijken van het advies van de welstandscommissie wegens economische en maatschappelijke belangen. Daarmee wordt medewerking verleend aan het bouwplan;
- **Waterhuishouding.** In dit geval is er met het plan sprake van een positieve invloed op de waterhuishouding. Ten eerste wordt voldaan aan het stand-still principe (zie ook de toetsing aan de generieke beleidskeuzes in hoofdstuk 4). Ten aanzien van de aanleg van het oppervlaktewater is er sprake van het herstel van een beek, als onderdeel van het herstel van een watersysteem. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
- *Zienswijze: dient er ook in kaart gebracht te worden wat de mogelijke gevolgen zijn van de aanpassing in de waterhuishouding voor omliggende percelen en natuurgebieden?*
- **Verantwoording van de regels** Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. (Bron: Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser).
- *Zienswijze: Dit plan biedt een onvolledig en niet consistent inzicht in de plannen van Borghuis. Er staan tegenstrijdigheden in over omvang, nieuw te bouwen, herbestemmen van huidige gebouwen en feitelijke invulling van deze gebouwen. Ook is het plan niet gebaseerd op de feitelijke situatie waardoor beoordelende/toetsende partijen een vertekend beeld hebben gekregen en hierdoor wellicht tot een verkeerd oordeel zijn gekomen.*

Punten die feitelijk onjuist zijn in dit plan:

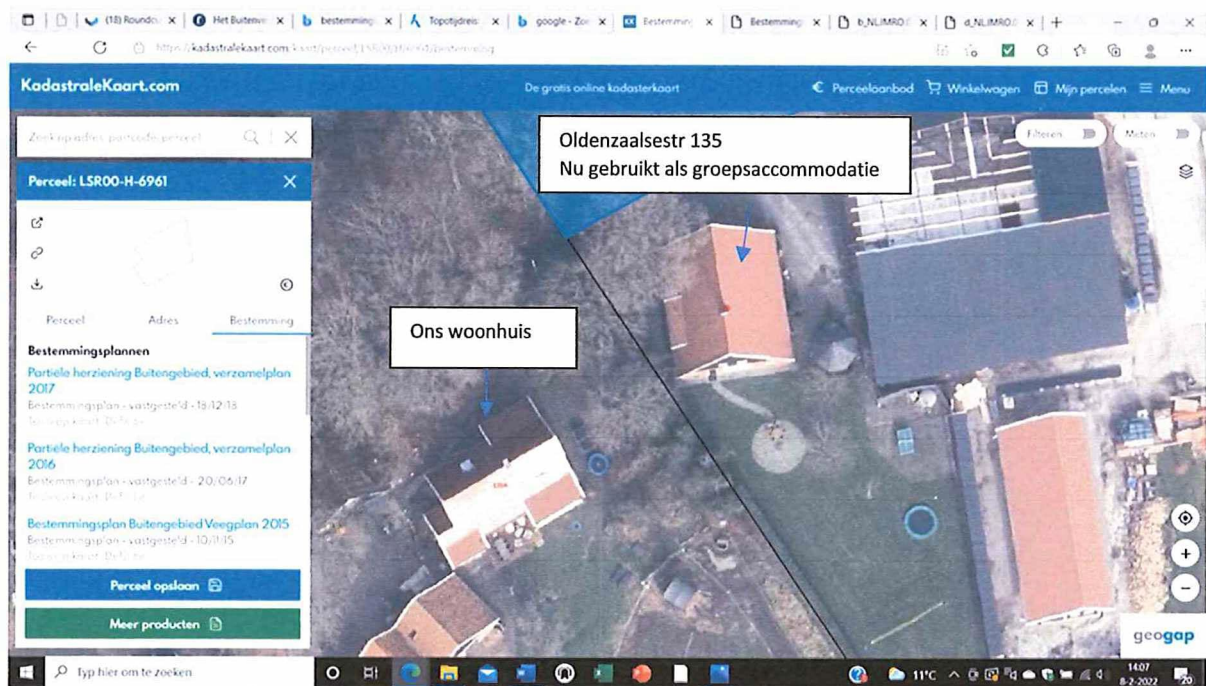
- *Huidige situatie foto's. Hierbij ontbreken de reeds teruggebouwde schuur van een veel grotere omvang + een extra kapschuur die op een andere plek binnen het agrarisch bouwblok is geplaatst maar nergens is meegenomen in dit plan. De teruggebouwde schuur is al helemaal ingericht op de toekomstige functie dus met voorbedachten rade, in strijd met geldende bestemming. Het zelfde geldt voor 135C waar reeds met voorbedachten rade een zeer groot bedrijfsgebouw gekoppeld aan bedrijfswoning met doel deze ook als bedrijfswoning bestemd te krijgen. Dus in strijd met de huidige bestemming voor agrarisch gebruik. (zie foto hieronder)*



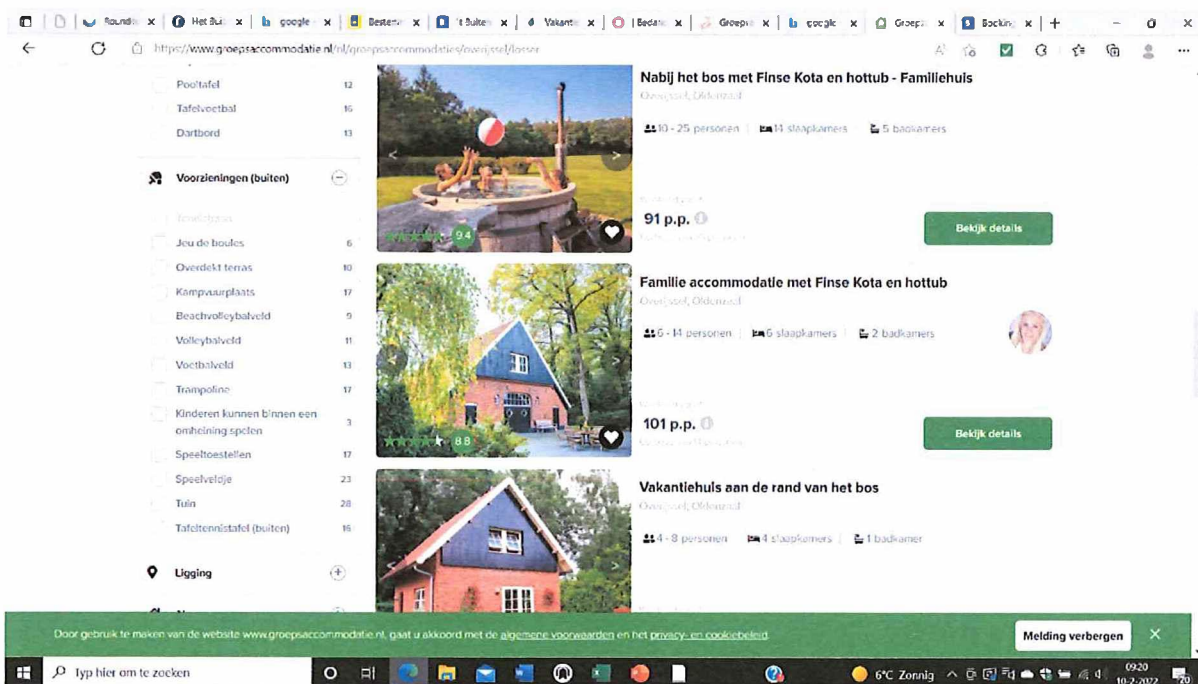
- *Op pagina 16 en 17 wordt een situatieschets getoond van de toekomstige situatie. Daarbij is een groot deel van ons perceel, waar onze camping gesitueerd is en wij zelf wonen, ingetekend met bos. Dit is niet alleen ongelooflijk kwetsend voor ons om op deze wijze weggegumd te worden maar ook feitelijk onjuist en daardoor misleidend!!!*



- *Op vastgoedloop.nl (zie screenshot hierboven) vond ik de 3 vergunde gebouwen op het huidige recreatieve blok. Maar daarnaast vond ik ook bovenstaande uitbouw aan het huidige woonhuis van familie van der Aa. Wanneer is deze vergund? Hier wordt nergens over gesproken maar staat nu ook in de plannen van Borghuis. Zij willen ook hun bestaande bedrijfswoning als groepsaccommodatie gaan inzetten en uitbreiden.*
- *Het is de plicht van de Gemeente om voor al haar inwoners oog te hebben en een overzicht te hebben op mogelijkheden en risico's bij ontwikkelingen in haar gemeente. In deze heeft de gemeente het meermaals verzaakt om onze belangen en woon-en leefklimaat van de directe omgeving te toetsen en mee te nemen in de overwegingen in dit plan. Ik verwijt ze kortzichtig beleid en onrechtmatig handelen gericht op economisch gewin. Zonder oog voor de kwetsbare natuur en omliggende belanghebbenden. Zij waren al langer op de hoogte van de plannen en hebben meermaals strijdig handelen door de vingers gezien bij Borghuis. Er zit geen enkele rem op bij de ontwikkelingen van Borghuis met het risico dat dit mooie natuurgebied langzaam aan steeds meer verandert in een vakantiepark voor grote groepen. Borghuis schermt met nieuwe natuur, wat ze al jaren doen maar tot op heden nooit iets hebben uitgevoerd. Een hart hebben voor natuur is niet gebonden aan het voor wat hoort wat principe en wordt hier misbruikt om onmogelijke plannen er toch door te krijgen. Wij hebben recentelijk nog samen met Landschap Overijssel een plan gemaakt voor de inrichting van ons erf gericht op behoud en versterken van de inheemse beplanting en leveren hiermee ook extra waarde voor de natuur. Wij doen dit om intrinsieke waarden omdat we dit mooie gebied willen versterken en behouden voor komende generaties. Dit zijn de initiatieven die de gemeente niet ziet of voor haar geen waarde heeft omdat we maar kleinschalig zijn. Maar ik ben ervan overtuigd dat juist wij hiermee een toekomst hebben en dat dit in overeenstemming is met de natuur, haar bewoners en bezoekers/gasten.*



Hier kun je zien hoe dicht onze woning ligt tegen de huidige 'bedrijfswoning' die al geruime tijd illegaal als recreatiewoning wordt verhuurd en waarop de gemeente niet handhaaft.



Hier zie je boekingsite waarop de huidige bedrijfswoning Oldenzaalsestraat 135 te huur wordt aangeboden (middelste plaatje).

R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

88 gr.

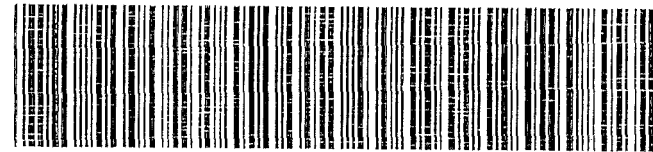
D

PostNL

174698

19-03-2022 10:54

NL



3SRPKS938444454

7580AB 90

Gemeente Losser
t.a.v. De Gemeenteraad
Postbus 90
7580 AB Losser

	ES-01-F	ES-1010/ 1110(Za)
--	---------	----------------------

Postbus 90 7580AB

Naam: KBR Primera Marcel

Adres: Bernard Leurinkstraat 5, 7581AR Losser