



Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Team	Team Plannen, vergunnen en handhaven	Datum:	19 januari 2022
Opsteller	H. Groeneveld	Zaaknummer:	20Z00568
		Documentnummer:	22.0001053
Mee geadviseerd door	H.J.M. Nijhuis (wethouder), N. Spiecker (PVH), S. van Hell (provincie Overijssel)		
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Oldenzaalsestraat 135 voor omzetting van de agrarische bestemming naar verblijfsrecreatie in combinatie met uitbreiding van het bestaande verblijfsrecreatieve complex voor de bouw van drie verblijfsaccommodaties en de omvorming en aanleg van ca. 4,5 ha. nieuwe natuur.		
Openbaar	Ja		

Portefeuillehouder	H.J.M. Nijhuis
Bespreken	Nee

Collegevergadering: 25-01-2022

Conceptbesluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" en het plan zes weken ter visie te leggen om een ieder de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen;
2. Te besluiten dat voor het bestemmingsplan géén m.e.r.- procedure doorlopen hoeft te worden.

Samenvatting

In 2011 is omgevingsvergunning verleend voor de bouw van vier verblijfsaccommodaties bij 't Borghuis aan de Oldenzaalsestraat 135 te Losser. Eén ervan is intussen gebouwd. In verband met gewijzigde behoeften in de markt is vanuit 't Borghuis gevraagd om de drie overige accommodaties op een andere locatie te mogen bouwen. Dit in combinatie met omvorming van bestaande en aanleg van nieuwe natuur van ca. 4,5 ha. Ook de agrarische bestemming op een deel van het bestaande erf komt ter vervallen. Om dit mogelijk te maken is wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit kan alleen als dit beleidsmatig wenselijk is, het gevraagde ruimtelijk stedenbouwkundig passend is en er voor het overige geen wettelijke belemmeringen zijn. Daarvan is in dit geval sprake. Een ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd om iedereen de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen.

B&W besluit dd. 25-01-2022
Aangehouden



Inleiding

Op 17 mei 2018, 17 maart 2020 en 12 mei 2020 heeft het college besluiten genomen om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek van 't Borghuis om uitbreiding van hun complex aan de Oldenzaalsestraat 135. In 2011 is al omgevingsvergunning verleend voor de bouw van vier nieuwe verblijfs-accommodaties op het bestaande erf. Daarvan is er één gebouwd. Vanwege wijzigende behoefte vanuit de recreatiemarkt, is het verzoek bij de gemeente neergelegd om de drie nog niet gerealiseerde accommodaties op een andere locatie te mogen bouwen ten noorden van de gerealiseerde accommodatie. Dit in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur in het kader van de



Bestaande situatie (met plangebied in rood kader)



Het plan

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit is noodzakelijk omdat, om de drie accommodaties op een andere plek te kunnen bouwen, het recreatieve erf moet worden vergroot. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. In dezelfde bestemmingsplanherziening wordt ook het deel van



het bestaande erf dat nu nog een agrarische bestemming heeft, omgezet naar een recreatieve functie en worden de bestaande panden planologisch ingepast. Concreet voorziet het bestemmingsplan in:

- omzetting van het bestaande agrarische erf met inpassing van de bestaande bebouwing, incl. inpandige derde bedrijfswoning;
- uitbreiding van de recreatieve bestemming voor de bouw van drie in 2011 vergunde verblijfsaccommodaties op een andere locatie,
- de mogelijkheid om (aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte) zorg te kunnen verlenen,
- de bouw van een schaapskooi van 100 m²,

de aanleg van nieuwe en omvorming van bestaande natuur van in totaal ca. 4,5 ha.

Beoogd effect

De realisatie van een toekomstbestendig verblijfsrecreatief complex met nieuwe natuur waardoor het toeristisch recreatieve aanbod in Losser wordt vergroot.

Argumenten

1.1 het aangevraagde plan past binnen de kaders zoals deze in de eerdere besluitvorming van B&W zijn gesteld.

Het plan dat nu voorligt past binnen de kaders die vanuit het college in de eerdere besluiten zijn gesteld. De extra ruimte die initiatiefnemer krijgt om het recreatieve erf uit te breiden is wat ons betreft in balans met de extra investeringen die worden gedaan in het landschap. Omdat ook de huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd, biedt het voorliggende bestemmingsplan de initiatiefnemer een actueel kader om verder te kunnen doorontwikkelen. Daarmee draagt dit bestemmingsplan bij aan de gemeentelijke ambities op toeristisch recreatief gebied.

Het plan past binnen de gemeentelijke kaders en zijn er ook voor het overige geen wettelijke belemmeringen om medewerking te verlenen aan het gevraagde. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie. Dit heeft geleid tot een aantal opmerkingen die in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2.1 Het college is bevoegd gezag om te besluiten of wel of niet een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Op 16 mei 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium (vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit) moet beoordelen of een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. In het geval het initiatief genomen wordt door een externe partij, dient deze de afweging te onderbouwen in een aanmeldnotitie (wat hier het geval is). Een aanmeldnotitie is een motivatie waarom geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Indien géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, vindt afweging van milieueffecten plaats in een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de toelichting van het bestemmingsplan. Dat is in dit geval gebeurt. Hieruit blijkt dat voor dit bestemmingsplan géén m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

Kantttekeningen

1.1 De landschappelijke inpassing en aanleg nieuwe natuur wordt juridisch geborgd.

Naast het ruimtelijk planologisch mogelijk maken van de door de initiatiefnemer gevraagde ontwikkelingen is essentieel dat ook de landschappelijke inpassing en aanleg van nieuwe natuur wordt uitgevoerd (niet alleen de financiële lusten maar ook de lasten.)

Om dit te borgen wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin wordt vastgelegd dat het gebruik van het perceel en de opstallen strijdig met de bestemming is wanneer uitvoering (en beheer) van het aan het bestemmingsplan te koppelen landschapsplan niet heeft plaatsgevonden.

Dit heeft echter alleen toegevoegde waarde wanneer hier daadwerkelijk bij de uitvoering op wordt toegezien. Dit vraagt om pro-actieve monitoring vanuit vergunningverlening en handhaving.

1.2 De bestaande vergunningen moeten te zijner tijd worden ingetrokken.

Zoals aangegeven is er in het verleden vergunning afgegeven voor vier accommodaties waarvan er één is gebouwd. De resterende accommodaties kunnen niet op een andere plek worden gerealiseerd op basis van de huidige vergunning. Hiervoor zullen te zijner tijd nieuwe omgevingsvergunningen voor



moeten worden aangevraagd. Dit betekent dat de oude vergunningen, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, moeten worden ingetrokken door initiatiefnemer.

Financiële dekking van het voorstel

Het betreft een particulier initiatief. Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer wordt een planschade-overeenkomst afgesloten.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd om een ieder de mogelijkheid te bieden om zienswijzen in te dienen.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd om een ieder de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen.

Vervolg

Nadat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen kan het, met in achtneming van eventuele zienswijzen, ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
12-01-2022	22.0001054	Toelichting ontwerpbestemmingsplan	Nee
12-01-2022	22.0001055	Regels ontwerpbestemmingsplan	Nee
12-01-2022	22.0001056	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan	Nee
15-05-2018	18.0008407	Collegebesluit principeverzoek 2018	Nee
11-03-2020	20.0006005	Collegebesluit principeverzoek mrt 2020	Nee
12-05-2020	20.0011642	Collegebesluit principeverzoek mei 2020	Nee