

Raadsvoorstel

Onderwerp	Wijzigen voorbereidingsbesluit kampeerterreinen		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	9 mei 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	22Z02044 23.0014400

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening het voorbereidingsbesluit voor de recreatieterreinen zoals dat is genomen op 4 oktober 2022 te wijzigen waardoor het besluit uitsluitend van toepassing blijft op de recreatieterreinen zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit horende illustratie met kenmerk NL.IMRO.0168.vbkampeerterreinen-0402.

Inleiding

Op 4 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen dat van toepassing is op 3 recreatieterreinen binnen de gemeente Losser. Met het nemen van het voorbereidingsbesluit zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden op 3 recreatieterreinen voor de duur van een jaar bevroren. De aanleiding voor dit besluit was de commotie die is ontstaan door de mogelijkheden om de voormalige camping Olde Kottink vergunningsvrij om te vormen tot een recreatiepark met 70 chalets. Hierbij kwam onder meer de vraag naar voren of het transformeren van kampeerterreinen naar een andere recreatieve functie wel past binnen de recreatief-toeristische visie van de gemeente Losser voor de lange termijn. Aangegeven is, ook richting de betreffende ondernemers, dat dit een vraagstuk is dat thuishoort in de op dat moment nog vast te stellen omgevingsvisie.

De getroffen recreatieondernemers zijn per brief geïnformeerd over het besluit en uitgenodigd voor een gesprek. Van deze uitnodiging hebben 2 recreatieondernemers gebruik gemaakt. Uit deze gesprekken is gebleken dat het besluit voor één recreatieondernemer geen extra beperkingen met zich meebracht ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Het ontwikkelingsplan van deze ondernemer paste al niet binnen het geldend bestemmingsplan "Buitengebied". Inmiddels heeft deze recreatieondernemer het college van B&W verzocht om in principe medewerking te verlenen aan het ontwikkelingsplan. Om het plan mogelijk te kunnen maken moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Een andere recreatieondernemer, de eigenaar van recreatieterrein De Kunne, was naar eigen zeggen al langere tijd bezig om op zijn percelen 60 a 65 chalets en 8 recreatiewoningen te bouwen. De advocaat van de ondernemer heeft hierover de gemeenteraad ook per brief van 19 oktober 2022 (kenmerk: 22.0027095) en 10 januari 2023 (kenmerk: 23.0000872) geïnformeerd. Naar aanleiding van het bezoek van enkele raadsleden aan recreatieterrein De Kunne heeft de adviseur van de ondernemer de tijdens het bezoek gegeven uiteenzetting nog eens schriftelijk per mail aan de gemeenteraad gestuurd (kenmerk: 23.0007115). Ook zijn er diverse gesprekken gevoerd met deze ondernemer én heeft deze ondernemer informatie verstrekt over de voorgenomen nieuwe invulling van het recreatieterrein.

Concreet ligt het verzoek voor van de recreatieondernemer/eigenaar van recreatieterrein De Kunne om het voorbereidingsbesluit niet meer van toepassing te laten zijn op zijn recreatieterrein. Het voornemen van De Kunne is om in plaats van de vergunde 104 stacaravans en 6 recreatiewoningen, op het terrein 60 tot 65 chalets te plaatsen en maximaal 8 recreatiewoningen. Het voorgenoemen plan wordt in afbeelding 1 weergegeven. In afbeelding 2 zijn referentiebeelden opgenomen van de chalets die men wil realiseren op het terrein.



Afbeelding 1: Gewenste situatie recreatieterrein De Kunne



Afbeelding 2: Referentiebeelden chalets

Voorgesteld wordt om het eerder genomen besluit te wijzigen waardoor het besluit uitsluitend van toepassing blijft op de recreatieterreinen zoals die zijn aangegeven op de bijgevoegde illustratie. Concreet betreffen dit camping Dennenlust (Zandhuizerweg 19, De Lutte) en landgoedcamping Meuleman (Lutterzandweg 16a, De Lutte).

Beoogd effect

Het niet meer van toepassing laten zijn van het voorbereidingsbesluit op het recreatieterrein De Kunne zodat de ondernemer zijn terrein kan herontwikkelen met 60-65 chalets en maximaal 8 recreatiewoningen.

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Losser

In het raadsvoorstel voor het voorbereidingsbesluit en in de uitgaande brief aan de betreffende recreatieondernemers, is aangegeven dat de vraag of een ontwikkeling past binnen de recreatief-toeristische visie van de gemeente Losser thuishoort in de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsvisie Losser is 28 maart jl. vastgesteld.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt opgemerkt dat de gemeente het toerisme wil versterken door differentiatie in het aanbod, kwaliteitsverbetering en productvernieuwing. De bestaande hotels en kampeerterreinen willen we voor onze gemeente behouden. Dat doen we door in het Omgevingsplan te werken met een ruime flexibele regeling om bestaande ondernemers in staat te stellen snel te kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt.

Specifiek voor het Lutterzand geeft de omgevingsvisie aan dat voor het Lutterzand een gebiedsvisie wordt opgesteld waarbij op voorhand de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

1. Alle bestaande functies hebben en houden hun plek in het Lutterzand;
2. We bieden ruimte aan de toeristische sector voor beperkte groei. Kwantitatieve groei is echter enkel mogelijk als dat samengaat met een kwalitatieve impuls voor het Lutterzand als geheel;
3. Massatoerisme willen we voorkomen. De nadruk daarom ligt op rustzoekers;
4. Nieuwe functies sluiten we niet op voorhand uit, maar moeten passen in de waarden en kwaliteiten van het gebied.

Tot slot wordt voor recreatieterreinen specifiek aangegeven dat de gemeente in beginsel open staan voor aangepaste ruimtelijke invulling van de recreatieterreinen, mits deze ontwikkeling passend is bij de aard en schaal van het landschap ter plaatse.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunt zoals die gehanteerd worden voor het Lutterzand
De Kunne is een bestaand recreatieterrein dat voornemens is 60-65 chalets te plaatsen en 8 recreatiewoningen in plaats van de vergunde 104 stacaravans en 6 recreatiewoningen. Als het voorbereidingsbesluit niet meer van toepassing is op het recreatieterrein van De Kunne, dan kunnen de chalets (mits niet groter dan 70 m² en niet hoger dan 5 meter) vergunningsvrij geplaatst worden. Het bestemmingsplan staat momenteel al 8 recreatiewoningen toe, voor de bouw van deze woningen is wel een vergunning nodig.

Als de bestaande vergunde situatie wordt vergeleken met de voorgenomen situatie dan is geen sprake van kwantitatieve groei, er worden immers minimaal 37 accommodaties minder gerealiseerd. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dan ook sprake van een ruimere opzet qua accommodaties en een lagere gebruiksintensiteit van het recreatieterrein. Gelet op de locatie in het natuurgebied Lutterzand is dit vanuit het oogpunt van de waarden en kwaliteiten van het gebied positief (zie ook 'De ontwikkeling is passend bij de aard en schaal van het landschap').

De ontwikkeling heeft een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser

Verder blijkt uit de overlegde documenten, waaronder een behoefteonderzoek specifiek gericht op recreatieterrein De Kunne, dat het herontwikkelingsplan een recreatieve meerwaarde heeft voor de gemeente Losser. Daarnaast blijkt ook uit een vitaliteitsonderzoek uit 2020¹ dat de populariteit van stacaravans afneemt en de vraag naar luxe en comfort, hierbij worden onder meer chalets genoemd, toeneemt. In het betreffende onderzoek wordt aangegeven dat dit over het algemeen gezien een positieve ontwikkeling is die ervoor zorgt dat het 'traditionele' kampeeraanbod een kwaliteitsimpuls krijgt en het toeristisch seizoen wordt verlengd. Gelet hierop kan de voorgenomen ontwikkeling dan ook een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser hebben en bijdragen aan een verder versterking van het toerisme.

¹ Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Overijssel, juni 2020

De ontwikkeling is passend bij de aard en schaal van het landschap

Tot slot wordt in de Omgevingsvisie Losser aangegeven dat de gemeente open staat voor een aangepaste ruimtelijke invulling van de recreatieterreinen mits deze ontwikkeling passend is bij de aard en schaal van het landschap ter plaatse. Voor deze beoordeling dient ook de vergunde situatie met 104 stacaravans en 6 recreatiewoningen in acht te worden genomen en de impact van deze situatie op het landschap. Zoals eerder aangegeven worden er minimaal 37 accommodaties minder gerealiseerd, dit heeft op zichzelf al een positieve invloed op het landschap doordat er sprake is van een ruimere opzet qua accommodaties en een lagere gebruiksintensiteit van het recreatieterrein. Daarnaast zijn voor de beoordeling of 'sprake is van een ontwikkeling die passend is bij de aard en schaal van het landschap' met name de landschappelijke inpassing van het terrein en de uitstraling van de accommodaties van belang. Met de landschappelijke inpassing wordt met name de inpassing van het recreatieterrein in de omgeving bedoeld. De inrichting van het recreatieterrein zelf is in mindere mate relevant maar vraagt vanwege de locatie en het daar aanwezige waardevolle groen wel aandacht. De uitstraling van de accommodaties is van belang omdat dit mede bepalend is zijn voor de wijze waarop een accommodatie is ingepast in het landschap.

Het recreatieterrein wordt aan meerdere zijden omringd door bos. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan een ander recreatieterrein en aan de oostzijde bevindt zich een natuurcamping welke zich in de nabijheid van de Dinkel bevindt. Het recreatieterrein is door de aanwezige groen-/bosstructuren goed landschappelijk ingepast in de omgeving.

In een gesprek van 16 februari 2023 werd aangegeven dat voor de inrichting van het terrein een landschapsarchitect wordt ingehuurd. Hieruit kan worden opgemaakt dat aan de groene inrichting van het recreatieterrein aandacht wordt besteedt. Als aandachtspunt kan hierbij het behoud van zoveel mogelijk waardevol groen worden genoemd.

In de vergunde situatie is sprake van de mogelijkheid tot het oprichten van onder meer 104 stacaravans. Over het algemeen wordt voor een stacaravan licht plaatmateriaal gebruikt (meestal wit of crème). Uit de overlegde impressies van de chalets (zie afbeelding 2) die men wil oprichten, blijkt dat hiervoor gebruik gemaakt gaat worden van meer natuurlijke materialen (hout) met meer gedekte kleuren (zwart, antraciet) of gewoon houtkleur. Qua uitstraling past een dergelijke accommodatie, gelet op de locatie van het recreatieterrein, beter in de omgeving dan een stacaravan met licht plaatmateriaal.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling ook qua aard en schaal passend is in het landschap.

1.2 Het voorbereidingsbesluit blijft gelden voor de overige recreatieterreinen

Het voorbereidingsbesluit blijft gelden voor de overige recreatieterreinen zoals aangegeven op de bijgevoegde illustratie. Concreet betreffen dit camping Dennenlust (Zandhuizerweg 19, De Lutte) en landgoedcamping Meuleman (Lutterzandweg 16a, De Lutte). Het besluit wordt voor deze recreatieterreinen niet ingetrokken. Hierbij geldt voor één recreatieterrein dat geen ontwikkelingsplannen bekend zijn en dus ook niet beoordeeld kan worden hoe eventuele plannen zich verhouden tot het bepaalde in de Omgevingsvisie. Voor het andere recreatieterrein geldt dat er een ontwikkelingsplan bekend is en nog beoordeeld moet worden hoe dit plan zich verhoudt tot de Omgevingsvisie. Overigens geldt hierbij dat het overlegde ontwikkelingsplan, dat momenteel ambtelijk wordt beoordeeld, niet past binnen het geldend bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit brengt in die zin voor deze recreatieondernemer geen extra beperkingen met zich mee.

Kantttekeningen

1.1 Met het wijzigen van het voorbereidingsbesluit kan niet gestuurd worden op het aantal chalets en de groene inrichting van het terrein

Als het voorbereidingsbesluit wordt gewijzigd en niet meer van toepassing is op recreatieterrein De Kunne, kan de ondernemer vergunningsvrij chalets realiseren. Hoewel het bij ons bekend zijnde voornemen uit gaat van 60-65 chalets, kan hier niet op gestuurd worden omdat in het bestemmingsplan geen beperking qua aantallen is opgenomen. In theorie kunnen er dus meer dan 60-65 chalets geplaatst worden. Het geldend bestemmingsplan laat zich wel uit over het aantal recreatiewoningen dat gebouwd mag worden, dit mogen er maximaal 8 zijn.

Zoals eerder aangegeven is in een gesprek aangegeven dat voor de inrichting van het terrein een landschapsarchitect wordt ingehuurd. Een goede groene inrichting van het recreatieterrein draagt bij aan de uitstraling en kwaliteit van terrein, dit is ook in het belang van de ondernemer maar ook van de gemeente. De gemeente kan hier met het wijzigen van het voorbereidingsbesluit echter geen voorwaarden aan stellen omdat sprake is van een ontwikkeling die vergunningsvrij kan worden gerealiseerd (chalets) of al is toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan (8 recreatiewoningen).

1.2 Sturing op het maximum aantal chalets is mogelijk

Sturing op het aantal chalets is mogelijk als het voorbereidingsbesluit in stand wordt gehouden en wordt opgevolgd door een bestemmingsplan dat specifiek is toegespitst op de voorgenomen ontwikkeling. In dit bestemmingsplan kan dan het maximum aantal chalets worden vastgelegd. Ook kunnen op deze wijze voorwaarden gesteld worden aan de groene inrichting van het recreatieterrein. Nadelen hiervan zijn extra vertragingsschade en extra kosten in verband met de herziening van het bestemmingsplan voor de ondernemer.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties.

Participatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Het besluit wordt gepubliceerd en treedt het in werking. Tegen het besluit kan geen bezwaar of beroep ingesteld worden.

Bijlagen

- Behoefteteonderzoek recreatieterrein De Kunne
- Illustratie voorbereidingsbesluit
- (concept) raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 16 mei 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon