

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Lutterzandweg 11, De Lutte"		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	19 maart 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	23Z01979 24.0005498

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Lutterzandweg 11, De Lutte" met de identificatiecode 'NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph008-0401' 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

Aan de Lutterzandweg 11 in De Lutte is een agrarisch bedrijf met kampeerterrein aanwezig. Daarnaast is op het terrein één recreatiewoning aanwezig en een sanitair gebouw voor de kampeergasten. Het sanitair gebouw bevindt zich op basis van het geldend bestemmingsplan binnen een bestemmingsvlak waar een recreatiewoning is toegestaan. Hoewel het realiseren van deze woning planologisch en ruimtelijk nog steeds mogelijk is, vindt de initiatiefnemer het situeren van een recreatiewoning direct naast het sanitairgebouw met het oog op privacy en rust niet wenselijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak voor de recreatiewoning verplaatst en wordt het sanitairgebouw specifiek geregeld. Hierdoor kan elders op het terrein een kleine zelfvoorzienende recreatiewoning (50 m², maximale bouwhoogte van 5 meter) gebouwd worden. De oppervlakte van de te verplaatsen bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' neemt met circa 495 m² af. Het sanitairgebouw wordt specifiek geregeld binnen de bestemming 'Natuur – Natuur en Bos'. Door deze ontwikkeling wordt er circa 397 m² aan gronden bestemd als 'Natuur – Natuur en Bos', en aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland, toegevoegd.

Beoogd effect

Het leveren van een bijdrage aan het toeristisch-recreatief product van Losser.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een innovatief concept dat een bijdrage levert aan het toeristisch recreatief product van Losser

In dit geval is sprake van bestaande planologische rechten die niet benut worden vanwege de aanwezigheid van een sanitairgebouw in de directe nabijheid. Dit 'recht' wordt verplaatst zodat elders op het perceel een kleine recreatiewoning gerealiseerd kan worden. De recreatiewoning wordt verplaatst naar een locatie waar deze direct inpasbaar is in het landschap en waar geen bomen of ander waardevol groen verwijderd hoeft te worden. De recreatiewoning betreft een innovatief concept doordat de woning wordt gebouwd vanuit circulaire materialen en zelfvoorzienend is door gebruik te maken van zonnepanelen (op het dak of door aansluiting te

zoeken bij de zonnepanelen op de melkstal). Daarnaast heeft men plannen om op het dak een wateropslag te realiseren. Het hemelwater kan zo worden opgevangen en worden gezuiverd zodat het gebruikt kan worden als douche- en afwaswater.

Dat er een bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch recreatief product van Losser wordt ook bevestigd door het onderzoeksrapport 'Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente'¹. In dit onderzoek is gekeken naar de marktruimte voor verblijfsrecreatie in Noordoost Twente. Daarbij is ook gekeken naar losse vakantiewoningen, dit zijn bungalows en/of huisjes die niet op een park of verblijfsrecreatieterrein zijn gelegen. In dit onderzoek wordt de (voorzichtige) conclusie getrokken dat er in Noordoost Twente een gemiddeld aanbod van losse vakantiewoningen is en dat aanvullend aanbod ook economisch rendabel en winstgevend kan zijn. Gelet hierop kan gesteld worden dat sprake is van een ontwikkeling die een bijdrage levert aan het toeristisch recreatief product van Losser.

1.2 Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan een duurzaam toekomstperspectief voor het agrarisch bedrijf

Vanwege allerlei ontwikkelingen (stikstof, Natura 2000, mestwetgeving) staat de agrarische sector onder druk. Om deze reden heeft het agrarisch bedrijf in het verleden haar agrarische bedrijfstak al uitgebreid met recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een kampeerterrein en een recreatiewoning. Met het verplaatsen van de recreatieve bestemming ontstaat de mogelijkheid om aan deze nevenactiviteiten nog één recreatiewoning toe te voegen. Door deze verbreding wordt het bedrijf minder kwetsbaar voor ontwikkelingen in de agrarische sector en kan ook naar de toekomst toe een rendabel bedrijf met een duurzaam toekomstperspectief worden geëxploiteerd.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd met deze ontwikkeling

De recreatieve ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt voorziet in een duurzaam recreatief concept in samenwerking met het bestaande boeren erf. Het behoud van de bestaande natuur staat hierbij centraal en er wordt gebouwd met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. De oppervlakte van de recreatieve bestemming neemt met circa 495 m² af en in totaal wordt 397 m² (495 m² – 98 m² t.b.v. het sanitairgebouw) teruggegeven aan de natuur (zie ook argument 1.4). Deze gronden worden ook bestemd als 'Natuur – Natuur en Bos' zodat verzekerd is dat deze gronden niet meer aangewend kunnen worden voor recreatieve doeleinden. Gelet hierop wordt gesteld dat met het voorliggende bestemmingsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.4 De feitelijke oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland neemt toe

Zowel de huidige locatie van het bestemmingsvlak 'Recreatie – Recreatiewoning' als de nieuwe locatie zijn gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN). Het beschermingsregime van het NNN geldt niet voor bestaande functies waarvan het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het bouwen en aanbrengen van verhardingen. Concreet betekent dit dus dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het huidige bestemmingsvlak 'Recreatie – Recreatiewoning' niet ingeperkt worden door de ligging binnen NNN. Met het verplaatsen van het bestemmingsvlak 'Recreatie – Recreatiewoning' wordt dit bestemmingsvlak verkleind en wordt per saldo 397 m² grond teruggegeven aan de natuur en bestemd als 'Natuur – Natuur en Bos'. Met het toekennen van deze bestemming aan deze gronden wordt de feitelijke oppervlakte aan NNN uitgebreid.

1.5 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

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

recreatieterreinen is onder voorwaarden mogelijk mits deze ontwikkeling passend is bij de aard en schaal van het landschap ter plaatse.

De kleinschalige recreatieve ontwikkeling waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet is passend binnen de aard en schaal van het landschap en levert een bijdrage aan het toeristisch recreatief product van Losser. Er is sprake van een ontwikkeling met een recreatieve meerwaarde maar ook met een meerwaarde voor de landschappelijke waarden en kwaliteiten. De ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

1.6 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.

1.7 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 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 De nieuwe locatie voor de recreatiewoning maakt onderdeel uit van het NNN

Op de nieuwe locatie voor de recreatiewoning geldt momenteel de bestemming 'Natuur – Natuur en Bos'. Deze locatie maakt onderdeel uit van het NNN waardoor rekening gehouden moet worden met het beschermingsregime voor het NNN zoals dat is opgenomen in de provinciale verordening. In artikel 2.7.4, lid 5 van de Omgevingsverordening is bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen het NNN af te wijken van het beschermingsregime. Dit is mogelijk mits is aangetoond dat:

- a) de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,
- b) per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, of een vergroting van de oppervlakte van het NNN,
- c) plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat aan de vorenstaande voorwaarden wordt voldaan. Voornaamste argument is dat de feitelijke oppervlakte aan gronden die kan worden benut voor het NNN, met dit bestemmingsplan wordt vergroot met circa 397 m². Het conceptbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en in reactie hierop heeft de provincie aangegeven dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

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 geïnformeerd over 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
12-03-2024	24.0007158	Bestemmingsplan "Lutterzandweg 11, De Lutte"
12-03-2024	24.0007160	Verbeelding " Lutterzandweg 11, De Lutte"
22-02-2024	24.0005497	Concept raadsbesluit

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

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon