

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan " Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	7 juni 2022
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	20Z00568 22.0013369

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. de ingebrachte zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota "Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" ontvankelijk te verklaren;
 2. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening de papieren en digitale versie van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph04-0401 met bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
 3. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph04.dwg vast te stellen;
 4. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
-

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 recreatiecomplex aan de Oldenzaalsestraat 135 in Losser. 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



Bestaande situatie (met plangebied in rood kader)



Het plan

nieuwe natuur in het kader van de 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen. Tijdens de ter visie ligging zijn drie zienswijzen ingediend waarvan twee door meerdere reclamanten zijn ondertekend. De zienswijzen geven op een aantal punten aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Met het voorliggende gewijzigde bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt de raad dan ook voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvankelijk

Tijdens de ter inzage ligging zijn drie zienswijzen ingediend waarvan twee zienswijzen door meerdere reclamanten zijn ondertekend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en voldoen ook voor het overige aan de vereisten.

2.1 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in zienswijzennota "Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en als bijlage bij het bestemmingsplan. De belangrijkste zienswijzen richten zich op de mogelijke overlast die gaat ontstaan op de directe omgeving omdat het aantal gasten op basis van het bestemmingsplan zal verdubbelen. Ook wordt gevreesd voor grote impact op de natuur en worden vraagtekens geplaatst bij de noodzaak van onder andere de toevoeging van een schaapskooi. De zienswijzen hebben deels geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de zienswijzennota is een volledig overzicht opgenomen.

3.1 De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is hiervan sprake.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële dekking van het voorstel

Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten en de ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te bieden een zienswijze in te dienen. Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt wordt dit besluit gepubliceerd. Gedurende de periode van ter inzage legging kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad, met inachtneming van eventueel ingekomen zienswijzen en na afweging van alle belangen, een besluit te nemen over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan, wordt het besluit gepubliceerd in verband met de mogelijkheid om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te dienen.

Bijlagen

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
12-01-2022	22.0001053	B&W voorstel ter visie legging ontwerp	Ja
01-02-2022	22.0002981	Toelichting ontwerpbestemmingsplan	Ja
28-01-2022	22.0002609	Regels ontwerpbestemmingsplan	Ja
12-01-2022	22.0001056	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan	Ja
12-01-2022	22.0001057	Bijlage 1 regels ruimtelijk kwaliteitsplan	Ja
23-05-2022	22.0013369	Raadsvoorstel	Ja
23-05-2022		Raadsbesluit	Ja
13-04-2022	22.0009923	Zienswijzennota	Ja
23-05-2022	22.0013366	Zienswijze 1 geanonimiseerd	Ja
23-05-2022	22.0013367	Zienswijze 2 geanonimiseerd	Ja
23-05-2022	22.0013368	Zienswijze 3 geanonimiseerd	Ja

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 7 juni 2022

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok MDR