Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Postweg 17-19		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	13 mei 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	23Z01972 24.0006078

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan “Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph03-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding
Initiatiefnemer exploiteert aan de Postweg 17-19 in De Lutte een melkveehouderij. Zij zijn voornemens om de bestaande agrarische activiteiten voor te zetten. Daarnaast is er een potentiële bedrijfsopvolger aanwezig. Het bedrijf ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. Vanwege de problematiek rondom stikstof in relatie tot deze Natura 2000-gebieden en de gevolgen hiervan voor de agrarische sector, is gezocht naar een verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Dit heeft geleid tot de bouw van vakantiehuis ‘Het Haerman’ in 2022. Met het voorliggende bestemmingsplan wil men deze recreatieve nevenactiviteit uitbreiden door hier vier vakantieverblijven aan toe te voegen. Met de realisatie van deze vakantieverblijven, ‘Haermans huuskes’ genoemd, wordt bijgedragen aan een duurzaam toekomstperspectief voor het bedrijf op de lange termijn.

De Haerman huuskes worden gerealiseerd aan de rand van het erf. Om dit mogelijk te maken wordt het agrarisch bouwvlak aangepast. Hierbij wordt aan de noordoost- en zuidoostzijde bouwvlak weggehaald zodat het bouwvlak aan de noordwestzijde kan worden uitgebreid. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Hierin wordt de locatie van de Haerman huuskes weergegeven evenals de bouwvlakaanpassing en de landschappelijke inpassing van de huuskes.



Afbeelding 1: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Postweg 17-19, De Lutte

Beoogd effect

- Het leveren van een bijdrage aan een duurzaam toekomstperspectief van het agrarisch bedrijf; en
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en (recreatieve) aantrekkelijkheid van het buitengebied van de gemeente Losser.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling heeft een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser
In het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer, in samenwerking met het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, al voldoende aangetoond (door middel van doelgroep segmentatie van de Leisure Leefstijlen) dat sprake is van een recreatieve ontwikkeling met een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser. Deze motivatie is ook opgenomen in de toelichting en als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.
Dat sprake is van een recreatieve meerwaarde wordt ook bevestigd door het onderzoeksrapport ‘Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente[1]’ dat in juli 2023 is opgeleverd. In dit onderzoek is

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

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 met een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser.

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

Zoals in de inleiding aangegeven staat de agrarische sector onder druk. In 2022 is daarom de agrarische bedrijfstak uitgebreid met een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van vakantiehuis 'Het Haerman'. Door deze nevenactiviteit uit te breiden met vier extra vakantieverblijven, wordt het bedrijf minder kwetsbaar voor de ontwikkelingen in de agrarische sector. Hierdoor kan ook naar de toekomst een rendabel bedrijf worden geëxploiteerd met een duurzaam toekomstperspectief.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd met deze ontwikkeling

Zoals aangegeven wordt het bouwvlak gewijzigd zodat de Haerman huuskes aan de rand van het erf geplaatst kunnen worden. Aan de hand van een concreet inrichtingsplan worden deze huuskes landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aanvullend geïnvesteerd. Deze investering bestaat uit:

- de landschappelijke inpassing van de bestaande parkeervoorziening;
- het vervangen van de laurieren op het erf door inheems bosplantsoen;
- het op verschillende locaties toevoegen van struweel ter verzachting van de bosrand;
- het beplanten van de esrand; en
- het realiseren van kruidenrijk grasland.

De landschappelijke inpassing en aanvullende KGO-investering wordt in woord en beeld weergegeven in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Gelet op de landschappelijke investeringen die worden verricht, kan gesteld worden dat de ontwikkelingsruimte in balans is met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO).

1.4 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 'Aan de flank van de stuwwal'. Dit gebied leent zich vanwege de landschappelijke waarden bijzonder goed voor een verdere ontwikkeling van de recreatie. Daarnaast wordt ingezet op het behoud van de bestaande landbouwkundige functie. Gelet op de bestaande landschappelijk en natuurlijke waarden denken we in dit gebied breder dan schaalvergroting. Samen met de sector willen we in dit gebied graag vorm en inhoud geven aan de transformatie van de landbouw en het zoeken naar nieuwe verdienmodellen.

De bestaande agrarische functie aan de Postweg 17-19 blijft behouden maar wordt uitgebreid met een extra recreatieve nevenactiviteit. Dit past goed binnen de visie om in dit gebied in te zetten op recreatie en het zoeken naar nieuwe verdienmodellen. Daarbij worden door de landschappelijke inpassing van de huuskes en de aanvullende kwaliteitsinvestering, de landschappelijke waarden en kwaliteiten versterkt. De ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

1.5 Een zienswijze heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan

De provincie Overijssel heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is meerdere malen overleg gevoerd met de provincie over het plan. Dit heeft, met de nodige aanpassingen en aanvullingen in het plan, op 18 april 2024 geleidt tot een akkoord van de provincie. In de Nota van zienswijzen, opgenomen als bijlage bij dit voorstel, is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. In hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen

wordt inzichtelijk gemaakt wat er is gewijzigd in het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 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.

1.7 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 uw raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorliggende bestemmingsplan vaststellen.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een maatwerkinvulling met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
De gemeente Losser heeft geen eigen KGO-beleid die bepaalt hoe een KGO-investering eruit moet zien om de geboden ontwikkelruimte in balans te brengen met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is daarom gezocht naar een maatwerkoplossing binnen de kaders van het provinciale beleidsinstrument van de KGO. De investeringen die worden verricht zijn al hiervoor al beknopt beschreven en in het KGO-plan worden deze investeringen in woord en beeld uitgebreider beschreven. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte in balans is met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO) en dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke maatwerkinvulling.

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
Een aantal omwonenden is mondeling geïnformeerd door de initiatiefnemers. Daarnaast zijn de plannen ook besproken op een buurtfeest. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen en hebben omwonenden geen zienswijze(n) ingediend.

Vervolg
Het besluit van uw raad wordt gepubliceerd en vervolgens 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

- Bestemmingsplan "Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte"
- Zienswijze provincie Overijssel
- Nota van zienswijzen
- (concept) raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 21 mei 2024

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	G.J. Kok