

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 710568
Datum vergadering: 30 mei 2023
Datum voorstel: 18 april 2023
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "'Buitengebied, Breemorsweg 12"

Voorgesteld raadsbesluit

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Breemorsweg 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRAMMELBEEK-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRAMMELBEEK-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Breemorsweg 12' vast te stellen. Het plan maakt de actualisatie van het bestemmingsplan Rammelbeek mogelijk. Bovendien heeft de initiatiefnemer het plan opgevat de camping een kwaliteitsimpuls te geven, de verblijfsrecreatieve voorzieningen te verbreden met verblijven in de vorm van boomhutten en de seizoensgebonden campingplaatsen aan de oostzijde van de Breemorsweg op te schalen naar jaarrond staanplaatsen. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestaande bestemmingsplan te actualiseren, een nieuwe vorm van verblijfsrecreatie in de vorm van boomhutten te realiseren en de seizoensgebonden campingplaatsen aan de oostzijde van de Breemorsweg op te schalen naar jaarrond staanplaatsen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de nota verblijfsrecreatie NOT 2018 en het beleid "Buitengebied met kwaliteit", zodat economische ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden waarbij een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan levert tevens een bijdrage aan het aanbod voor recreatief nachtverblijf in de gemeente Dinkelland. De doorontwikkeling draagt bij aan het vormen van een toekomstbestendige en duurzame bedrijfsvoering.

Argumentatie

Camping de Rammelbeek is gelegen aan de Breemorsweg 12 te Lattrop-Breklenkamp in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Voor deze locatie is een verouderd bestemmingsplan van kracht. Initiatiefnemer is de volgende generatie van het familiebedrijf die de camping gaat overnemen. Vanwege het verouderde bestemmingsplan zijn de mogelijkheden onduidelijk. Bovendien heeft de initiatiefnemer het plan opgevat de camping een kwaliteitsimpuls te geven, de verblijfsrecreatieve voorzieningen te verbreden met verblijven in de vorm van boomhutten en de seizoensgebonden campingplaatsen aan de oostzijde van de Breemorsweg op te schalen naar jaarrond staanplaatsen.

Omgevingsvisie Dinkelland

Het initiatief geeft een impuls aan het recreatief nachtverblijf binnen de gemeente Dinkelland, waarbij gebruik gemaakt wordt van een innovatief concept. De ontwikkeling wordt op passende wijze ingepast. De boomhutten zullen opgaan in het landschap ter plaatse en wordt verder versterkt en hersteld. Omdat de ontwikkeling in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit, is de ontwikkeling in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsvisie van de gemeente Dinkelland.

Nota verblijfsrecreatie NOT

De doelstelling voor verblijfsrecreatie is: "Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod". Nieuwe ontwikkelingen die hieraan bijdragen worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging

van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden, zoals:

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid is van toepassing.

De ontwikkeling sluit aan bij de gestelde doelen zoals beschreven in de verblijfsrecreatie nota Noordoost Twente op het gebied van differentiatie en kwaliteitsverbetering in het verblijfsaanbod van Noordoost Twente. De ontwikkeling betreft de realisatie van verblijfsaccommodaties voor de doelgroep 'inzichtzoekers', "rustzoekers" en "stijlzoekers". Dit is een gewenste doelgroep om extra verblijfsaanbod voor te realiseren gelet op de vraag naar accommodaties voor deze doelgroep ten opzichte van het huidige aanbod. Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsruimte zal geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit op basis van het beleid "Buitengebied met kwaliteit" (zie hierna).

"Buitengebied met kwaliteit"

Dit beleid biedt ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. KGO dient toegepast te worden op het moment dat een ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voor het toestaan van een ander type verblijfsrecreatieve accommodaties passend binnen de functie 'Verblijfsrecreatie' is sprake van maatwerk. Niet elk ander type verblijfsrecreatieve accommodatie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden en hierbij kan een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist zijn. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1 van de beleidsnotitie.

In onderhavig geval is sprake van transformatie van een bestaand verblijfsrecreatief terrein (Camping De Rammelbeek). De betreffende gronden hebben op dit moment reeds een recreatieve bestemming. Conform de tabel in paragraaf 8.1.1 van het beleid dient voor een dergelijke ontwikkeling een taxatie uitgevoerd te worden. Op basis van de taxatie blijkt de meerwaarde € 83.650,-. Omdat het betrekking heeft op een buitengebied gebonden activiteit dient 25% te worden geïnvesteerd. Dat heeft tot gevolg dat de hoogte van de ruimtelijke investering € 20.912,50 bedraagt.

De advieskosten voor het opstellen van het plan mogen afgetrokken worden (met een maximum van 10%) evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. De netto investering komt daarmee uit op € 18.570,80.

De investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt gedaan in de omgeving van camping Rammelbeek. Voor het bos aan de noordoostzijde van de camping wordt het bedrag geïnvesteerd door het bos te versterken met inheemse beplanting en voor lange termijn levensvatbaar te maken. De kosten voor beoogde kwaliteitsverbetering betreffen € 24.689,50. Dit is dus ruim meer dan de minimale netto investering van € 18.570,80.

Met name het versterken van de hoogteverschillen, creëren en behouden van zichtlijnen en aanvullen van inheemse beplanting dragen bij aan de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap. Het plan geeft invulling aan de doelstellingen van het beleid Buitengebied met kwaliteit. Er is sprake van een goede invulling in het buitengebied van Dinkelland.

Bestemmingsplan

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het in 1988 vastgestelde bestemmingsplan 'Rammelbeek - gele beek' en gedeeltelijk "Rammelbeek - gele beek partiele herziening 1994" is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De initiatiefnemers hebben hiervoor een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de actualisatie van het bestemmingsplan voor camping Rammelbeek mogelijk, aan de oostzijde van de Breemorsweg worden jaarrond staanplaatsen mogelijk gemaakt en de realisatie van 6 tot 8 boomhutten voor recreatief verblijf binnen de huidige grenzen van het bestaande kampeerterrein.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling past in het beleid en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De uitvoering van het opgestelde KGO plan, met de landschappelijke inpassing en investering in ruimtelijke kwaliteit, is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om 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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade en de benodigde investering volgens het beleid "buitengebied met kwaliteit" wordt een overeenkomst met de eigenaar gesloten.

Participatie samenleving

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 30 mei 2023
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "'Buitengebied, Breemorsweg 12"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 april 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 9 mei 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

besluit:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Breemorsweg 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRAMMELBEEK-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRAMMELBEEK-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 mei 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,