

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 852150  
**Datum vergadering:** 23 april 2024  
**Datum voorstel:** 19 maart 2024  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Frensdorferweg Nabij 22 Lattrop-Breklenkamp'

### Voorgesteld raadsbesluit

1. om 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, Frensdorferweg Nabij 22 Lattrop-Breklenkamp' met de identificatiecode BUIBPFRENSDWEG22-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode BUIBPFRENSDWEG22-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan Sterrenwachtomgeving als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijzen niet over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Frensdorferweg Nabij 22 Lattrop-Breklenkamp' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van recreatieve voorzieningen nabij de Frensdorferweg 22 (Cosmos Sterrenwacht). De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om nabij de Frensdorferweg 22 (Cosmos Sterrenwacht) recreatieve voorzieningen te realiseren.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het KGO-beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van recreatieve voorzieningen nabij de locatie Frensdorferweg 22 (Cosmos Sterrenwacht) mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Ontwikkeling

Het voorliggende plan bestaat uit het realiseren van 28 sterrenkubussen voor nachtrecreatiefverblijf, een zonnetempel (informatiecentrum en theeschenkerij), aanleg van een voetgangersbrug over de Dinkel om een veilige en duidelijke verbinding te creëren met de sterrenwacht en bijbehorende voorzieningen zoals voldoende parkeergelegenheid en voetpaden.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een deel van de ontwikkeling is gelegen binnen gronden die behoren tot het provinciaal aangewezen NNN. In de Omgevingsverordening Overijssel is opgenomen dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die aangeduid zijn als NNN geen activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang van de gebieden. Verder is in de verordening een afwijkmogelijkheid opgenomen die de gemeenteraad de bevoegdheid geeft om bij de vaststelling voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen het NNN af te wijken van het beschermingsregime zoals hiervoor benoemd. Aan de hieraan verbonden voorwaarden wordt voldaan. Dit is eveneens afgestemd met de

provincie Overijssel.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt 3.745 m<sup>2</sup> aan NNN onttrokken, waarbij overigens wel de opmerking wordt gemaakt dat er sprake blijft van een natuurlijke en groene setting binnen deze zone. Ter compensatie wordt een oppervlakte van 4.530 m<sup>2</sup> aan NNN toegevoegd, waardoor er per saldo sprake is van een vergroting van het areaal NNN. Daarnaast wordt de natuurwaarde van de vijver in het gebied verbeterd door deze voormalige visvijver om te vormen naar een geschikter habitat voor waterflora en fauna. Verder is er bewust gekozen voor een strooiing c.q. verspreiding van de sterrenkubussen in de bosrand, de weide, de oever van de Dinkel en de vijver. De sterrenkubus is een eenvoudig en compact verblijf waarbij juist de nadruk wordt gelegd op de beleving van de omgeving (natuurrijk en groen) en van de sterrenhemel (door de koepel in het dak van de kubus).

### **Omgevingsvisie Dinkelland**

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een impuls gegeven aan het recreatief nachtverblijf en dagrecreatieve mogelijkheden binnen de gemeente Dinkelland en wordt een bestaande toeristentrekker versterkt, waarbij gebruik gemaakt wordt van een innovatief concept. Daarnaast is de ontwikkeling in balans met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Tevens draagt het plan ook bij aan een verbeterde waterhuishouding en -kwaliteit en zal de variatie ook een bijdrage leveren aan biodiversiteit in het gebied. De recreatiewoningen worden gebouwd conform duurzaamheidseisen en leveren een forse impuls op voor de belevingswaarde van de omgeving. De ontwikkeling past hiermee binnen de omgevingsvisie Dinkelland.

### **Beleid Buitengebied met Kwaliteit**

Het besluit op het principeverzoek is afgehandeld onder het oude beleid. De plannen voor onderhavige ontwikkeling waren onder dit beleid al in een vergevorderd stadium.

Artikel 9.2 van het Beleid Buitengebied met kwaliteit biedt een afwijkingsmogelijkheid om af te wijken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven. Onder het nieuwe beleid Buitengebied zou er een sloopverplichting gelden om nieuwe bebouwing mogelijk te maken. Voorliggende locatie is opgenomen op de lijst met ontwikkelingen die aan de Raad zijn voorgelegd met het voorstel deze onder het oude beleid af te doen.

### **Beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)**

Het KGO-beleid maakt nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Ter compensatie hiervoor moet er naast de landschappelijke inpassing die als basisinspanning geldt, een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan.

De initiatiefnemer heeft het project uitgewerkt in een KGO plan met daarin de landschappelijke inpassing van het erf en een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft een positief advies gekregen van het Kwaliteitsteam. De aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemming.

### **Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen 'ondergeschikte horeca activiteiten', 'water', 'verkeer' en 'parkeren'.

De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in de regels en verbeelding. Wel is er aanleiding om de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Kort samengevat zien de wijzigingen op het verduidelijken van: de functie van de zonnetempel; de binding tussen de nieuwe recreatieve bestemming en het huidige bedrijf van initiatiefnemer; hoe in het parkeren wordt voorzien; de onderbouwing van de behoefte aan het verblijfsrecreatieterrein; hoe met het water in het plangebied wordt omgegaan; de afwikkeling van verkeersstromen en het aanbod parkeerplaatsen.

Daarnaast is het vanuit planologisch oogpunt gewenst om een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een deel van de gronden van voorliggende ontwikkeling grenst aan gronden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de bestemming 'Agrarisch -1' hebben en waar boom- en sierteelt toegestaan is. Bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies in de nabijheid van deze gronden

moet rekening worden gehouden met de rechtspraak over spuitvrije zones. Er moet daarom een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen gronden waar boom- en sierteelt is toegestaan en tussen gevoelige functies, zoals verblijfsrecreatieve voorzieningen. Deze afstand moet ook worden aangehouden als feitelijk geen boom- en sierteelt plaatsvindt, zoals in voorliggende situatie. Initiatiefnemer heeft hierover zelf afstemming gehad met de rechthebbende van het betreffende agrarisch perceel en de rechthebbende is akkoord met deze wijziging. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarom voor de gronden in een zone van 50 meter, gemeten vanaf het bestemmingsvlak 'Recreatie - verblijfsrecreatie', de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt' opgenomen. Hiermee is op deze gronden boom- en sierteelt niet meer mogelijk. Verdere agrarische bedrijfsvoering op deze gronden wordt hierdoor niet beperkt. Door deze aanpassing in de verbeelding en de regels dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

### **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 bestaat 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, veelal de ontwikkelaar. 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.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Ten behoeve van de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan Sterrenwachtomgeving heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **Participatie samenleving**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken.

### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgestelde plan en van de reactie op hun zienswijze.

### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

### **Uitvoering**

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een

ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

**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

Concept

## Raadsbesluit

**Datum:** 23 april 2024

**Nummer:** B

**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Frensdorferweg Nabij 22 Lattrop-Breklenkamp'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2024;

gelet op artikel

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

### **besluit:**

1. om 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, Frensdorferweg Nabij 22 Lattrop-Breklenkamp' met de identificatiecode BUIBPFRENSDWEG22-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode BUIBPFRENSDWEG22-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan Sterrenwachtomgeving als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijzen niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,