

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1245731
Datum vergadering: 25 maart 2025
Datum voorstel: 18 februari 2025
Nummer: 10 A
Onderwerp: Vaststellen beleid "Buitengebied met kwaliteit, aanvulling mogelijkheden voor karakteristieke bebouwing en kaders verblijfsrecreatie"

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het 'Derde besluit van het beleid Buitengebied met kwaliteit' vast te stellen.
2. De 'Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente' in te trekken

Samenvatting van het voorstel

In het voorstel tot wijziging van het beleid "Buitengebied met kwaliteit" zijn twee essentiële wijzigingen opgenomen. De eerste wijziging ziet op de mogelijkheid om monumentale en karakteristieke gebouwen te bewonen met als doel om deze te behouden. De tweede wijziging ziet op het toevoegen van kaders voor verblijfsrecreatie, die eerder waren opgenomen in de "Nota Verblijfsrecreatie", zodat er een integrale beleidsnota ontstaat.

Aanleiding voor dit voorstel

Om het behoud van monumentale en karakteristieke gebouwen te stimuleren en daarmee de uitstraling van het buitengebied te kunnen behouden wordt voorgesteld om het beleid te wijzigen waarbij aan deze gebouwen onder voorwaarden een nieuwe woonfunctie kan worden toegekend. Tevens wordt voorgesteld om de kaders voor verblijfsrecreatie op te nemen in het beleid "Buitengebied met kwaliteit" en geen separate nota meer vast te stellen om zodoende meer integraliteit en duidelijkheid te verschaffen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het wijzigen van het beleid om karakteristieke en monumentale gebouwen te behouden door onder voorwaarden woningen binnen deze gebouwen toe te laten. Daarnaast wordt vanwege de integraliteit de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in de Beleidsnota buitengebied met kwaliteit opgenomen en wordt de separate 'Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente' ingetrokken.

Argumentatie

Wijziging 1: Wonen in monumentale of karakteristieke bebouwing

Begin 2022 hebben de gemeenteraden van Tubbergen en Dinkelland het beleid "Buitengebied met kwaliteit" vastgesteld. In dit beleid is onder andere opgenomen welke functies er binnen vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) mogelijk zijn. Monumentale en karakteristieke bebouwing of bebouwing met specifieke kwaliteiten mogen op basis van dit beleid niet worden ingezet voor sloopregelingen, omdat deze belangrijk zijn voor het landschap. Echter, behoud en onderhoud van deze gebouwen vergen grote investeringen en deze zijn niet rendabel wanneer geen vervolgfunctie kan worden ontwikkeld waarbij opnieuw waarde kan worden gecreëerd. In het huidige beleid kunnen nieuwe functies anders dan het bewonen ervan worden ontwikkeld, maar blijken zowel de kosten als de functionaliteit niet passend voor een nieuwe functie. Renovatie van monumentale en/of karakteristieke bebouwing is veel duurder dan bij andere bebouwing, waardoor vaak geen onderhoud meer wordt gepleegd en andere bebouwing wordt gebruikt voor een vervolgfunctie. Hiermee is de laatste jaren veel, voor het buitengebied waardevolle bebouwing, gesloopt of in verval geraakt.

Om het behoud van monumentale en karakteristieke gebouwen te stimuleren en daarmee de uitstraling van het buitengebied te kunnen behouden, wordt voorgesteld om het beleid te wijzigen zodat aan deze gebouwen onder voorwaarden opnieuw een woonfunctie kan worden toegekend.

Wijziging 2: Verblijfsrecreatie

In Noordoost Twente (NOT) wordt al jaren samengewerkt op het gebied van toerisme en recreatie. Zo kennen de vier gemeenten sinds 2015 gezamenlijk ruimtelijk verblijfsrecreatief beleid. De ontwikkeling van de sector wordt op deze wijze in vier gemeenten op een gelijkwaardige manier getoetst; een gelijk speelveld voor ondernemers en nieuwe toetreders. De laatste versie van het verblijfsrecreatieve beleid stamt uit 2018, de nota verblijfsrecreatie. De ontwikkelingen in de toeristische sector volgen elkaar snel op. Deze ontwikkeling is voelbaar en zichtbaar in de gemeente Dinkelland. De kaders uit 2018 zijn op basis van

nieuwe inzichten in Noordoost Twente daarom herijkt. De inzichten zijn verkregen uit het onderzoek naar de verblijfssector Noordoost Twente, uitgevoerd door Bureau Ruimte voor Vrije Tijd (2023). Aan het onderzoek hebben diverse ondernemers binnen Noordoost Twente deelgenomen. Het onderzoek geeft een representatief beeld van de huidige markt.

Noordoost Twente kent veel verblijfsrecreatieve bedrijven. Het aanbod ligt verspreid over de 4 gemeenten en bedient diverse doelgroepen (leefstijlen). De dichtheid van het aanbod is, op enkele locaties na, voldoende. Qua type bedrijven lijkt er markt- en ontwikkelruimte cq. beddencapaciteit voor hotels, campings, en in mindere mate voor bungalowaanbod, camperaanbod en losse vakantiewoningen. Om in te kunnen spelen op de marktruimte is niet alleen de aanwezige beddencapaciteit van belang. Binnen de sector wordt er tevens gekeken naar het concept en de type doelgroep (leefstijl) die hiermee wordt aangeboden.

Doelgroepen worden geanalyseerd op basis van het BSR-model en de zeven leefstijlen van [Leefstijlvinder Vakantie en Vrije Tijd](#). Het model beschrijft de beleefwereld van de bezoeker en wat hij/zij onderneemt in zijn/haar vrije tijd. Vraag en aanbod binnen de sector van Noordoost Twente kan op basis van deze theorie beter op elkaar afgestemd worden. Zo zien wij een oververtegenwoordiging aan aanbod voor verbindingszoekers en harmoniezoekers, maar is er nog ruimte voor andere leefstijlen. De ontwikkelingen binnen de markt zijn uiteraard in grote mate afhankelijk van initiatiefnemers en ondernemers die het aanbod creëren. De overheid kan bijdragen door diversiteit te stimuleren in haar beleid, ontwikkelingen in de markt te monitoren, en initiatiefnemers en ondernemers te adviseren. De voorgestelde wijziging, waarbij de kaders voor verblijfsrecreatie uit de "Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente" worden opgenomen in onderliggend beleid, draagt hieraan bij. Ten aanzien van de in te trekken "Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente" zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

De realisatie van B&B is enkel nog in het hoofdgebouw toegestaan. De realisatie van een B&B in een vrijstaand bijgebouw valt voortaan onder de definitie 'recreatiewoning' en wordt ook zo behandeld. In (bij)gebouwen op (voormalig) agrarische erven met de aanduiding monumentaal, karakteristiek of bebouwing met specifieke is verblijfsrecreatie toegestaan. Overige gebouwen komen daar niet meer voor in aanmerking. Specifiek voor recreatieterreinen wordt de mogelijkheid geboden om horeca aan te kunnen bieden voor passanten.

Woningbouwcontingent:

In de woonvisie is opgenomen hoeveel extra woningen er de komende jaren in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. Deze worden normaalgesproken middels de rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Door vaststelling van onderliggende wijzigingen worden deze ook ingezet ten behoeve van het behouden van karakteristieke bebouwing.

Inspraak

Het beleid heeft als ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen een inspraakreactie in te dienen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota, welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. De inspraakreacties geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbeleid aan te brengen.

Wel is er een ambtelijke wijziging aangebracht ten opzichte van het ontwerpbeleid. Dit betreft een uitzondering op het maximale aantal van 3 extra wooneenheden bij monumentale gebouwen.

Derde wijziging van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'

Voorname wijzigingen zijn opgenomen in het besluit tot wijziging van de beleidsnota: 'Derde wijziging van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'.

Deze twee wijzigingen hebben ook tot gevolg dat begrippen worden aangepast en toegevoegd en bestaande voorwaarden geactualiseerd vanwege de introductie van nieuwe begrippen. Tenslotte wordt de nota aangepast door te verwijzen naar de Omgevingswet en de provinciale omgevingsverordening. Deze wijzigingen zijn ook opgenomen in het besluit tot wijziging van de beleidsnota.

Het besluit tot wijziging bevat alleen de wijzigingen. Op overheid.nl zal na publicatie van de wijzigingen de nieuwe integrale beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit' zichtbaar zijn.

Omwille van de leesbaarheid is als bijlage het document 'Derde wijziging beleid Buitengebied met kwaliteit, wijzigingen zichtbaar' opgenomen. Dit document laat zien waar in de tekst de wijzigingen zich voordoen.

Participatie samenleving

Voorafgaand aan de ontwikkeling van deze herziening zijn enkele externe deskundigen waaronder een bestuurslid van Stichting Twentse Erven, de stadsbouwmeester van Het Oversticht en een adviseur die

actief is in het buitengebied geconsulteerd. Deze consultatieronde is meegenomen in het ontwerpbeleid dat vanaf woensdag 25 september voor 6 weken ter inzage heeft gelegen.

Externe communicatie

Na vaststelling wordt het beleid gepubliceerd en treedt het in werking. Tegen wijziging van het beleid is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Het beleid is voor beide gemeenten inhoudelijk hetzelfde. Dit omdat het onderliggende beleid "Buitengebied met kwaliteit" ook inhoudelijk hetzelfde is. Dit maakt het voor inwoners makkelijker om plannen in beide gemeenten met elkaar te combineren.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 25 maart 2025

Nummer: 10 B

Onderwerp: Vaststellen beleid "Buitengebied met kwaliteit, aanvulling mogelijkheden voor karakteristieke bebouwing en kaders verblijfsrecreatie"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 februari 2025, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 maart 2025;

besluit:

1. Het 'Derde besluit van het beleid Buitengebied met kwaliteit' vast te stellen.
2. De 'Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente' in te trekken

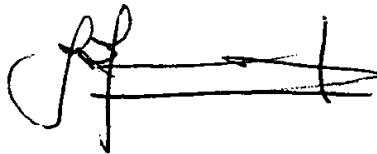
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2025

de raadsgriffier,



mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten