

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Buitengebied, Gronausestraat 328a te Glane		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	07-10-2025
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	24Z02306 25.0015882

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Buitengebied, Gronausestraat 328a te Glane" gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen.

Inleiding

Aan de Gronausestraat 328a in Glane, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Met het oog op de (onzekere) toekomst wil de initiatiefnemer 16 camperplaatsen realiseren. Binnen de afwijkingsmogelijkheden van het geldende omgevingsplan kunnen camperplaatsen onder voorwaarden worden toegestaan binnen het bouwvlak.

Wanneer de camperplaatsen in het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd, liggen ze te dicht bij het agrarisch bedrijf. Wegens hygiënevoorschriften is dat niet mogelijk. Door 1270m² van het bouwvlak te verplaatsen, worden de camperplaatsen op een, voor het agrarisch bedrijf, betere locatie gesitueerd. Naast de beoogde camperplaats ligt, in het huidige bouwvlak, een bestaande schuur. Deze schuur zal worden herbouwd, zodat er ruimte is voor sanitaire voorzieningen. Op onderstaande afbeelding is het te verplaatsen bouwvlak met de blauwe markering aangegeven (letter N) en het nieuwe bouwvlak met de rode markering (letter L).



Afbeelding 1: uitsnede inrichtingsschets met beoogde verplaatsing van het bouwvlak en landschappelijke inpassing van de camperplaatsen

Op 10 december 2024 is door het college besloten om in te stemmen met het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt dit juridisch-planologisch geregeld.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid

De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Losser met ambities en opgaves, waarbij de landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal staan. Het plangebied is gelegen in het gebiedskompas 'In het dal van de Dinkel'. Een van de waardes in dit gebied is de recreatieve aantrekkelijkheid, waar onder andere kansen worden gezien voor kleinschalige vormen van kwalitatief hoogwaardige (verblijfs)recreatie. In de ambitie 'Een herkenbaar en gastvrij Losser' uit de omgevingsvisie wordt dit bevestigd.

Voorgenomen ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het landschap ter plaatse. In voorliggend geval blijft de oppervlakte van het bouwvlak gelijk en wordt er een kwalitatief hoogwaardige vorm van verblijfsrecreatie gerealiseerd.

1.2 De ontwikkeling heeft een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser

De 'Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018' stelt heldere kaders voor de verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatie in de regio. Daarnaast geeft het 'Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente' uit 2023, een goed beeld van waar behoefte aan is in de recreatiesector.

Op de locatie Gronausestraat 328a in Glane wordt een kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd, uitsluitend bedoeld voor gasten met campers. Een van de uitgangspunten uit de Nota is dat initiatieven moeten inspelen op de concrete marktbehoefte. Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan camperplaatsen, maar niet voor alle doelgroepen. Terwijl er in Noordoost Twente al voldoende camperplaatsen zijn voor 'harmoniezoekers' en 'verbindingszoekers', overstijgt de vraag naar camperplaatsen voor 'rustzoekers' het bestaande aanbod. Doordat het plan voorziet in camperplaatsen in een landelijke en rustige omgeving waar rust en ruimte centraal staan, speelt het bedrijfsplan in op deze trend.

Ondanks dat deze camperplaats niet de enige locatie is nabij de Duitse grens (Skop'n boer ligt ook aan de Duitse grens), biedt de locatie wel op andere punten een bijzondere meerwaarde. De locatie sluit namelijk direct aan op nieuw aangelegde fiets- en wandelroutes langs de Dinkel. Ook ligt de locatie op korte afstand van de dorpskernen Losser en Glanerbrug, waardoor voorzieningen binnen handbereik zijn zonder afbreuk te doen aan het landelijk karakter.

Dit initiatief voldoet daarmee aan de criteria die genoemd staan in de 'Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018' en is door de ligging, kleinschaligheid en de gemoedelijke sfeer een aanvulling op het verblijfsrecreatieve aanbod in gemeente Losser.

1.3 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de verplaatsing van het bouwvlak en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De beoogde invulling voldoet aan de voorwaarden voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein binnen het bouwvlak, mits het bouwvlak wordt verplaatst. Deze verplaatsing, inclusief de inrichting met camperplaatsen, brengt geen onevenredige schade toe aan de omliggende (agrarische) bedrijven, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het woon- en leefmilieu en de verkeersveiligheid. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Daarnaast is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke of monumentale waarden. Kortom, er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de verplaatsing van het bouwvlak en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4. De ontwikkeling is een aanvulling op de ruimtelijke kwaliteit

Elke ontwikkeling van het buitengebied dient een aanvulling te zijn op de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit omdat de beoogde camperplaatsen landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt aangesloten op bestaande gebiedskenmerken. Ook wordt een natuurlijke afscheiding gerealiseerd tussen het agrarisch bedrijf en de camperplaatsen, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

1.5 Er is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten

Om uit te sluiten dat eventuele nadeelschade ten gevolge van de ontwikkeling ten laste van de gemeente komt, is er met de verzoeker een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Mocht er sprake zijn van nadeelschade dan komen deze kosten voor rekening van de aanvrager.

Kanttekeningen

2.1 De beoogde locatie ligt in Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De beoogde camperplaatsen bevinden zich in de enkelbestemming 'Agrarisch – 1' op basis van het geldend omgevingsplan. Aanvullend is deze locatie ook opgenomen in het bestaande Natuurnetwerk Nederland (NNN), waar extra beschermingsregels gelden vanuit de provincie.

Uit onderzoek blijkt dat er op de locatie van de camperplaatsen geen natuur aanwezig is geweest. Uit overleg met de provincie Overijssel komt voort dat de agrarische percelen daarom ten onrechte als NNN-gebied zijn aangeduid. De provincie geeft aan dat artikel 2.7 van de provinciale verordening, betreffende natuurcompensatie, niet van toepassing is. De NNN-aanduiding wordt na vaststelling van het TAM-Omgevingsplan door de provincie gecorrigeerd.

2.2 De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in de Nota van zienswijzen. Deze nota is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en als bijlage bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het TAM-omgevingsplan.

2.2 De gemeente is bezig met een verkeerstelling voor de Glanergrensweg

De Glanergrensweg is al een enige tijd onderwerp van gesprek in Glane. Dat komt omdat een aantal buurtbewoners verkeersoverlast ervaart. Er is een wens ontstaan om de Glanergrensweg af te sluiten voor doorgaand verkeer. Uit gesprekken blijkt dat niet alle aanwonenden voorstander zijn van dit idee.

Op dit moment heeft de gemeente geen beeld bij de aangegeven overlast en is er geen data over de verkeersintensiteit op de Glanergrensweg. Om deze reden is de gemeente bezig met een verkeerstelling. Als hieruit blijkt dat een afsluiting van de weg toch nodig dan wel gewenst is, zal rekening gehouden moeten worden met de beoogde realisatie van de camperplaatsen aan de Gronausestraat 328a.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten en de ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

Verzoeker heeft omwonenden voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan geprobeerd op de hoogte te brengen van de plannen. Ze zijn hiervoor de buurt ingegaan om gesprekken te voeren. Helaas kwam hierop meestal geen reactie en zijn er veelal indirect en buiten de opdrachtgever om- voornamelijk negatieve reacties ontvangen. De beperkte resultaten (gelet op de zienswijze) zijn eerder het gevolg van terughoudendheid en weerstand vanuit de buurt. Daarnaast heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerp, zie kanttekening 1.3.

Vervolg

Het besluit wordt gepubliceerd en er is 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.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving
18-07-2025	25.0016294	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Buitengebied, Gronausestraat 328a te Glane.pdf
18-07-2025	25.0016295	Toelichting Gronausestraat 328a, Glane vastgesteld incl. bijlagen
18-07-2025	25.0016293	Plankaart Gronausestraat 328a (25-6-2025).pdf
23-07-2023	24.0024378	Verblijfsrecreatie Noordoost Twente eindrapport - BRVT, juli 2023
13-02-2025	25.0017905	Nota van zienswijzen-Gronausestraat 328a, Glane

Het college van burgemeester en wethouders van Losser, datum

Gemeentesecretaris,

A. Oortgiesen

Burgemeester,

J. B. Diepenmaat