

**Zienswijzennota**  
***Bestemmingsplan "Buitengebied***  
***partiele herziening***  
***Oldenzaalsestraat 135 Losser"***

Gemeente Losser



## Inhoud

1	Inleiding .....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota .....	3
1.2	Beknopte beschrijving plan .....	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens .....	3
1.4	Ingediende zienswijzen.....	3
2	Behandeling zienswijzen .....	4
	Reclamant 1 – bij de gemeente ingekomen op 22 maart 2022 .....	4
	Reclamant 2 – bij de gemeente ingekomen op 22 maart 2022 .....	13
	Reclamant 3 – bij de gemeente ingekomen op 23 maart 2022 .....	16
3	Wijzigingen in het bestemmingsplan .....	19
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	19
3.2	Ambtshalve wijzigingen .....	19

## **1 Inleiding**

### **1.1 Procedure en opzet zienswijzennota**

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" heeft met ingang van 10 februari 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen tot en met 23 maart 2022. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota worden de zienswijzen samenvattend beschreven en voorzien van een reactie. Aangegeven wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen en op welke wijze.

### **1.2 Beknopte beschrijving plan**

Landgoed 't Borghuis bestaat momenteel nog uit een recreatief en een agrarisch erf. De initiatiefnemer is voornemens om op het landgoed verscheidene ontwikkelingen door te voeren. Concreet gaat het om het volgende:

- Het uitbreiden van het recreatief erf om de bouw van drie (reeds vergunde, maar te verplaatsen) groepsaccommodaties mogelijk te maken;
- het omzetten van het agrarische erf tot een recreatief erf en het inpassen van de bestaande bebouwing inclusief de mogelijkheid voor een derde (in pandige) bedrijfswoning;
- de bouw van een schaapskooi in het zuidelijke deel van het plangebied;
- het verlenen van aan de recreatieve hoofdfunctie ondergeschikte zorg;
- de landschappelijk inpassing van het geheel en de realisatie van nieuwe natuur en omvorming bestaande natuur in het kader van KGO.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de beoogde functies ontbreken. De wens is om een nieuw, passend planologisch regime op te stellen waarbinnen het beoogde plan mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

### **1.3 Wet bescherming persoonsgegevens**

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). In dit geval is sprake van zienswijzen namens rechtspersonen.

### **1.4 Ingediende zienswijzen**

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingekomen:

1. ...., met kenmerknummer 22.0007751 en dagtekening 22 maart 2022,
2. ...., met kenmerknummer 22.0007870 en dagtekening 23 maart 2022,
3. ...., met kenmerknummer 22.0007951 en dagtekening 23 maart 2022.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

## 2 Behandeling zienschwizzen

### Reclamant 1 – bij de gemeente ingekomen op 22 maart 2022

#### Samenvatting zienschwizze

De zienschwizze is ingediend door de eigenaren van Het Buitenverblijf Erve Punte aan de Oldenzaalsestraat (hierna te noemen: reclamanten) direct grenzend aan 't Borghuis. Reclamanten geven aan dat er voor hen drie grote issues zijn met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen bij 't Borghuis.

- a. Door reclamant wordt aangegeven dat het aantal gasten zal verdubbelen als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen. Dit leidt tot geluidsoverlast op het perceel van reclamant mede omdat de afstand tot het perceel van reclamant op geen enkele wijze geborgd is. Daarnaast ontstaat zichtvervuiling door de nieuwbouw van de schaapskooi en de bouw van drie accommodaties aan de noordzijde.
- b. Reclamant vreest grote gevolgen voor de eigen bedrijfsvoering in de toekomst. Reclamant exploiteert een camping met boerderijkamers. Gasten komen voor rust, stilte, kleinschaligheid en natuurbeleving. Reclamant vraagt zich af hoe dit wordt geborgd wanneer op kortere afstand meerdere groepsaccommodaties worden toegestaan.
- c. Reclamant vreest een grote impact op de natuur en vraagt zich af in hoeverre de KGO-verplichting zich verhoudt tot de beoogde uitbreidingen. Wat is het gemeentelijke en provinciale beleid wanneer in het bestemmingsplan wordt gesproken van mogelijke toekomstige inzet van overgebleven KGO-rechten.

Daarnaast worden de volgende zienschwizzen naar voren gebracht:

- d. Er ligt een verzoek van uitbreiding naar drie bedrijfswoningen. Feitelijk zijn al drie bedrijfswoningen aanwezig. Uitbreiding is dan ook niet nodig. Daar komt bij dat de derde bedrijfswoning al jarenlang, ondanks meerdere verzoeken om handhaving, gebruikt als groepsaccommodatie. Deze ligt op nog geen 5 meter van de erfgrrens van reclamant en op nog geen 15 meter van de woning van reclamant. Hiervan wordt vaak geluid- en geuroverlast ervaren. Appellant vraagt zich dan ook af of de bestemming überhaupt recht geeft op 3 bedrijfswoningen.
- e. In het plan staat aangegeven dat er een centrale voorziening komt van 500 m<sup>2</sup>. Niet duidelijk is waar deze voor bedoeld is. Dit maakt de interpretatie erg ruim waardoor niet getoetst kan worden of er eventuele overlast op de omgeving ontstaat.
- f. Er wordt geschreven over een beoogd plan. Het is reclamant niet duidelijk hoe dit plan er nu precies uit komt te zien. Wat is de visie en strategie, hoe verhoudt dit zich tot de omgeving en de natuur.
- g. Op welke wijze is de natuurtoets, de landschapstoets en het afwegingskader meegenomen in dit verhaal, met uitzondering van de door initiatiefnemer aangeleverde rapporten.
- h. Niet helder is wat de status is van het landgoed. Er ontbreekt een officiële registratie op NSW - lijsten. Wanneer sprake is van een landgoed, welke invloed heeft dit op de status van het verhaal.
- i. Reclamant vraagt zich af hoe het mogelijk is dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor de bouw van groepsaccommodaties op een plek waar bij het verlenen van de vergunning al duidelijk was dat de bouw- en gebruikersmogelijkheden ontbraken. Waarom is niet alsnog gekeken naar de haalbaarheid van realisatie op de vergunde plek?
- j. Reclamant heeft in 2018 bezwaar gemaakt tegen een verleende vergunning ten behoeve van agrarische activiteiten. Uit de gemeentelijke reactie kwam duidelijk naar voren dat de toen verleende vergunning gebaseerd was op de (toekomstige) agrarische activiteiten van de eigenaar van 't Borghuis. Reclamants argument dat dit gebouw op oneigenlijke gronden vergund werd, werd van tafel geveegd met als argument dat vergunninghouder aangaf zelf bij het betreffende bouwwerk te gaan wonen en deze te gaan gebruiken voor niets anders dan agrarische doeleinden. Uit de bij de aanvraag ingediende melding (op basis van het activiteitenbesluit) blijkt dat er gewassen geteeld gaan worden. Echter nu blijkt dat onze bezwaren van toentertijd wel op waarheid gestoeld waren want er heeft nooit in deze periode

(2018 - 2021) enige agrarische activiteit plaatsgevonden. Dus de argumentatie voor geldigheid van verlenen vergunning vervalt. Reclamant is dan ook van mening dat dit soort processen, waarbij zowel gemeente als Borghuis, een vertekend beeld van de werkelijke plannen geven, bijdragen aan het gevoel van achterkamertjespolitiek en corruptie. En geven ook in de aanloop naar toekomstige ontwikkelingen een gevoel van groot wantrouwen in zowel Borghuis als gemeente over de werkelijke uitvoering hiervan. Dit mede gelet op het feit dat de gemeente al jaren willens en wetens toestaat dat bedrijfswoning pal naast het huis van reclamant als groepsaccommodatie wordt gebruikt.

- k. Reclamant is van mening dat, gelet op de afstand tussen de 'voormalige' bedrijfswoning en het eigen perceel van minder dan 5 meter, aantoonbaar geluids- en rookoverlast gaat ontstaan. Ook het gebruik van de voormalige agrarische schuur als groepsaccommodatie ligt binnen de grens van de hindercirkel van het perceel van reclamant. Beiden kunnen dan ook niet worden toegestaan.
- l. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het noodzakelijk is om drie bedrijfswoningen te exploiteren. Reclamant vraagt zich af waar deze noodzaak vandaan komt nu in de praktijk al een bedrijfswoning in gebruik is als groepsaccommodatie.
- m. Reclamant vraagt zich af wat de noodzaak is voor de bouw van een schaapskooi. Naar de mening van reclamant wijkt deze sterk af van de rest van de bebouwing. Reclamant vraagt zich af waarom deze niet binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd.
- n. Reclamant vraagt zich af wat de noodzaak is voor de centrale voorzieningen. Deze zijn veel te breed en vaag beschreven zodat hier vrijwel niet op getoetst kan worden. Bijna alles is mogelijk incl. een extra groepsaccommodatie. Reclamant is van mening dat dit beter begrensd moet worden.
- o. Reclamant is van mening dat op het erf van het Borghuis, met uitzondering van het agrarische erf, niets is overgebleven van de cultuurhistorische waarden en variatie en verwevenheid met het landschap. Daarbij komt dat in de omschrijving van de huidige situatie, een onvolledig beeld gegeven wordt gegeven. Zo ontbreekt dat Erve Punte met een agrarische bestemming en kleinschalig kamperen en boerderijkamers direct grenst aan het gehele zuidwesten van Borghuis. Naar de mening van reclamant is dat een cruciaal onderdeel van de situatie. Eveneens dat Borghuis zich te midden van 2 aangrenzende natuurgebieden bevindt ('T Snippert van Natuurmonumenten en het Haagsche Bos). De effecten op Erve Punte zijn naar de mening van reclamant onvoldoende onderzocht.
- p. Aangegeven is dat het plan de flexibiliteit biedt om kleinere groepsaccommodaties toe te staan. Naar de mening van reclamant blijkt, net als nut/doel van de centrale voorziening, dat er onvoldoende is nagedacht en uitgezocht of en wat de haalbaarheid en noodzakelijkheid is van de gevraagde uitbreidingen. Veel is nog erg in losse vorm gegoten en kan zich alle kanten nog uit ontwikkelen, terwijl onduidelijk is of hetgeen gewenst is, überhaupt haalbaar of noodzakelijk is. Reclamant is van mening dat de initiatiefnemer zwalkt in zijn beleid. Waar drie jaar geleden de doelstelling was om agrarische activiteiten te gaan ontplooiën, wordt daar nu, zonder dat hier ooit invulling aan is gegeven, op teruggekomen.
- q. Daarnaast wordt aangegeven dat voor de aanwezige bedrijfswoning (is dat nu voormalig of niet?) de mogelijkheid ontstaat om deze te verhuren als groepsaccommodatie. Naar de mening van de reclamant is dit echter feitelijk onjuist omdat deze immers al jaren, ondanks grote bezwaren en veel overlast voor reclamant, verhuurd wordt aan diverse groepen incl. hottub, volleybalveld en grote buitenzitplaats direct naast reclamants woning en slaapkamer.
- r. In de plannen staat aangegeven dat het plan niet voorziet in het vergroten van het aantal bezoekers/recreanten op het terrein, maar om het bieden van extra kleinschalige recreatieve mogelijkheden. Te denken valt aan verblijfsrecreatie voor kleine groepen. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen. In de regels is dit geborgd door te bepalen dat 550 m<sup>2</sup> van de schuur voor verblijfsrecreatie mag worden aangewend. Reclamant is vraagt zich af of dit betekent dat er huidige accommodaties komen te vervallen. Reclamant is van mening dat er juist veel meer bezoekers op het terrein komen. Reclamant concludeert dat er op dit moment, bij een volledige bezetting, ruimte is voor 164 recreanten. Daar komen er straks 210 nieuwe bij. Dat brengt het totaal op 374, wat een verdubbeling is van de huidige capaciteit. In de plannen staat nergens de maximale groepsgroottes vermeld. Dit maakt vrijwel

- onmogelijk om te bepalen wat de impact is op de omgeving als het gaat om natuur, leefbaarheid, geluid, stank en rook.
- s. Reclamant vraagt zich af wat de noodzaak is van horeca in de Schaapskooi en waarom dit niet op het recreatieve perceel kan plaatsvinden? De schaapskooi is op nog geen 100 meter verwijderd van de accommodaties en heeft geen enkele toegevoegde waarde als 'pauze'plek onderweg. Tevens is de schaapskooi gepland op een kwetsbare cultuurhistorische plek (de oale drinkpoal) met een fraaie houtwal, op een plek waar vaak reeën grazen en roofvogels hun nest hebben in het bos direct bij dat stuk land. Een schaapskooi op dit fraaie stuk cultuurhistorisch
  - t. natuurgebied heeft geen enkele noodzaak. De schaapskooi past prima in het huidige agrarische bouwblok.
  - u. De nieuw te bouwen schaapskooi maakt tevens deel uit van het project. De schaapskooi is gelegen op het zuidelijke deel van het erf. De primaire doelstelling en reden om de schaapskooi te bouwen heeft te maken met natuurbeheer. In het nieuwe plan zal ca. 10 hectare aan natuur worden begraaasd door de schaapskudde. Gemiddeld rekent men met ongeveer 10-15 schapen per hectare. Reclamant vraagt zich af waar de 10 ha natuur die begraaasd moet worden door schapen in dit plan gelegen is. De huidige te begrazen gronden zijn zeker geen 10 ha hoogstens 5 hectare. Naar de mening van de reclamant zijn 100 schapen geen hobby maar een bedrijfsmatig aantal. Echter de agrarische bestemming zou in deze plannen komen te vervallen.
  - v. Naar de mening van reclamant is de zorg van ondergeschikt belang in dit plan. Daarmee kan het niet dienen als argumentatie voor de noodzaak van drie bedrijfswoningen. In het plan wordt nergens duidelijk wat de omvang qua aantal bezoekers/recreanten. Reclamant vraagt zich af hoe dan beoordeeld kan worden dat drie bedrijfswoningen noodzakelijk zijn.
  - w. Reclamant is van mening dat nut en noodzaak van de centrale voorziening te vaag is omschreven. Daarmee kan niet worden beoordeeld wat de mogelijke effecten voor omgeving en geluid zijn.
  - x. In de plannen van initiatiefnemer zijn ten onrechte percelen ingetekend als bos. Daarnaast is een weg getekend tussen reclamants perceel en de huidige bedrijfswoning. De huidige bedrijfswoning grenst echter direct aan reclamants perceel en biedt geen ruimte voor een weg alleen een oprit naast de deur. Deze weegt heel zwaar voor reclamanten omdat ze vrijwel weggegumd zijn uit dit plan. Het betreffende perceel is geen bosperceel maar bestaan onder andere uit de campingplekken van reclamant. Dit is onrechtmatig en geeft opzettelijk onjuiste informatie aan stakeholders die hierop hun oordeel baseren.
  - y. Uit het plan blijkt dat naast de drie vergunde groepsaccommodaties nog vier andere groepsaccommodaties vergund worden. Dit betekent automatisch meer bezoekers/recreanten en dus meer verkeer en parkeerplekken.
  - z. Zowel de twee huidige groepsaccommodaties als de drie vergunde accommodaties bieden ruimte voor circa 40 personen per accommodatie. Het is niet realistisch om dan uit te gaan van vier auto's. Dit zal in werkelijkheid factor vier of vijf zijn. De behoefte aan parkeerplaatsen en verkeersbewegingen zijn hiermee niet realistisch weergegeven.
  - aa. Reclamant vraagt zich af op welke wijze geborgd wordt dat de KGO-regelingsmaatregelen feitelijk worden uitgevoerd. Reclamant vraagt zich af wat de consequenties zijn als dit niet
  - bb. Gebeurd. Voor de realisatie zijn financiële middelen nodig. Reclamant vraagt zich af of de nieuwe accommodaties nodig zijn voor realisatie van de natuur en of dit betekent dat de nieuwe natuur pas ontwikkeld wordt na bouw en exploitatie van de groepsaccommodaties.
  - cc. De nieuw te ontwikkelen natuur ligt in een gebied wat al een hoogwaardige natuurcultuurhistorische waarde heeft. Behalve het wateraspect voegt de nieuwe natuur niets toe aan het huidige landschap. Sterker nog het oogt eerder parkachtig en in dienst van de bebouwing en beleving dan feitelijk natuur.
  - dd. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt, in het kader van de onderbouwing van de KGO, aangegeven dat voor de recreatieve gronden ten behoeve van groepsaccommodaties uitgegaan wordt van een waardevermeerdering van 20 euro per m<sup>2</sup>. In dit geval gaat het echter om in het verleden vergunde groepsaccommodaties., die worden verplaatst. Reclamant is van mening dat, aangezien de verplaatsing van de groepsaccommodaties inhoudt dat

agrarische grond wordt omgezet naar recreatief, de waardevermeerdering van 20 euro per m<sup>2</sup> toch in takt blijft.

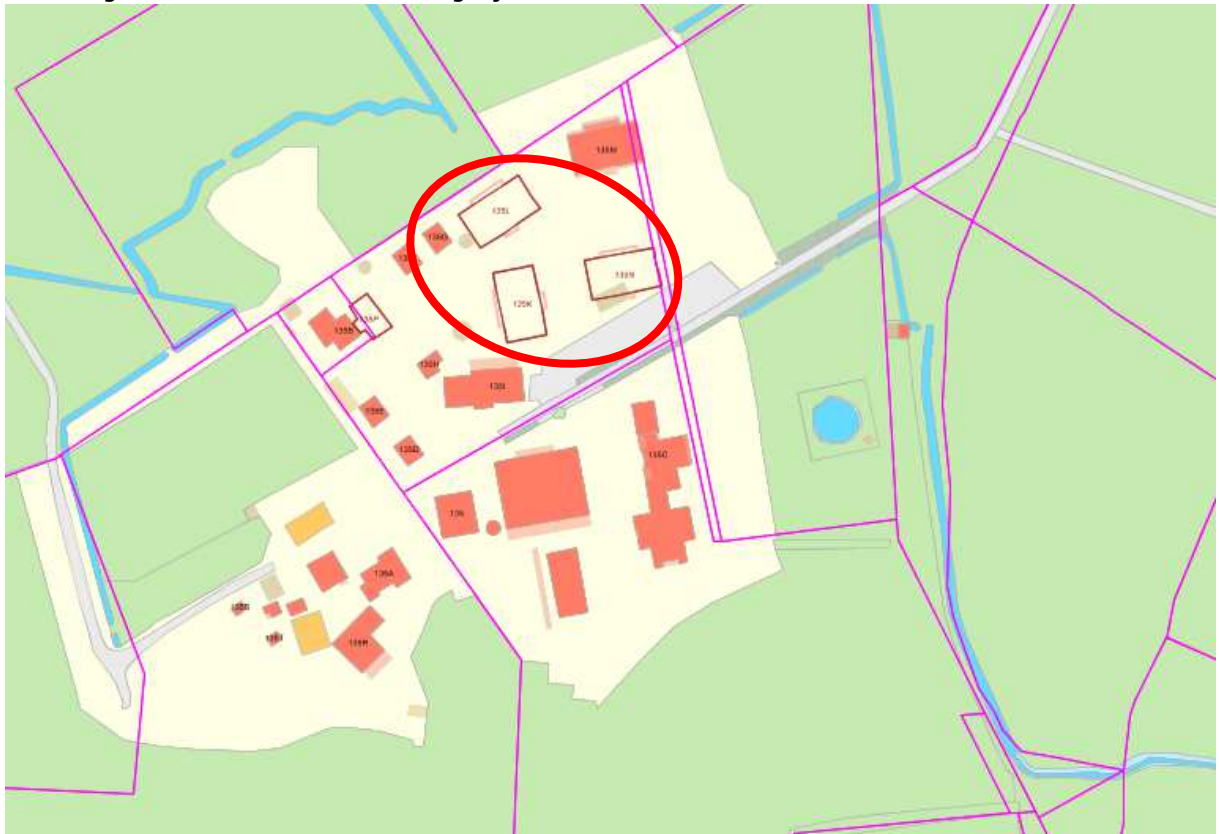
- ee. Door bureau Kragten is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de effecten van het plan voor naastgelegen perceel in beeld te brengen. Reclamant is van mening dat bij dit onderzoek door Bureau Kragten is uitgegaan van verkeerde uitgangspunten. Zoals eerder aangegeven is immers sprake van een grote toename van het aantal overnachtingen.
- ff. Naar de mening van reclamant is nergens een goede belangenafweging gemaakt. Bij het uitgevoerde onderzoek wordt nergens onderkent dat reclamant binnen de agrarische bestemming ook een kleinschalige camping (25 plekken) exploiteert en vijf boerderijkamers met klein theehuis. Gasten die voor reclamant kiezen komen voor de rust, ruimte en natuurbeleving. De ontwikkelingen bij Borghuis zullen mogelijk grote risico's vormen voor het succesvol doorzetten van reclamants recreatieve activiteiten. Een onderzoek naar woon- en leefklimaat dient hier rekening mee te houden en ook dient er een risicoanalyse gemaakt te worden voor reclamants situatie.
- gg. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Reclamant vraagt zich af wat cultuur historische waarde is. Bij cultuurhistorische waarden gaat het naar de mening van reclamant over sporen, objecten en structuren die onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een gebied. De plek waar nu de schaapskooi gepland is, is zo'n cultuurhistorische waarde, in de volksmond genaamd 'n oalen drinkpoal. Een klein weiland afgeschermd door fraaie houtwallen wat typisch is voor dit gebied en wat van grote waarde is voor de beleving van het Twentse coulisselandschap in een natuurgebied. Het is van geen enkele toegevoegde waarde om hier een schaapskooi te situeren er is binnen het huidige bebouwde deel voldoende ruimte om dit te realiseren en hiermee een belangrijk cultuurhistorische waarde voor de toekomst te borgen ('n oalen drinkpoal). De gemeente Losser heeft het Oversticht karakteristieke erven laten bepalen in de gemeente Losser. Zowel Erve Punte als Borghuis zijn als zodanig benoemd. In de goedkeuring voor de drie groepsaccommodaties in 2011 is voorbij gegaan aan een negatief advies van het Oversticht.
- hh. Reclamant vraagt zich af of er ook in kaart gebracht dient te worden wat de mogelijke gevolgen zijn van de aanpassing in de waterhuishouding voor omliggende percelen en natuurgebieden.
- ii. Met betrekking tot de regels is reclamant van mening dat dit plan biedt een onvolledig en niet consistent inzicht in de plannen van Borghuis. Er staan tegenstrijdigheden in over omvang, nieuw te bouwen, herbesteden van huidige gebouwen en feitelijke invulling van deze gebouwen. Ook is het plan niet gebaseerd op de feitelijke situatie waardoor beoordelende/toetsende partijen een vertekend beeld hebben gekregen en hierdoor wellicht tot een verkeerd oordeel zijn gekomen.
- jj. Tot slot geeft reclamant een opsomming van feitelijke onjuistheden in het plan. Allereerst met betrekking tot de opgenomen foto's. Hierbij ontbreken de reeds teruggebouwde schuur van een veel grotere omvang + een extra kapschuur die op een andere plek binnen het agrarisch bouwblok is geplaatst maar nergens is meegenomen in dit plan. De teruggebouwde schuur is al helemaal ingericht op de toekomstige functie dus met voorbedachten rade, in strijd met geldende bestemming. Het zelfde geldt voor 135C waar reeds met voorbedachten rade een zeer groot bedrijfsgebouw gekoppeld aan bedrijfswoning met doel deze ook als bedrijfswoning bestemd te krijgen. Dus in strijd met de huidige bestemming voor agrarisch gebruik.
- kk. Op pagina 16 en 17 van de toelichting wordt een situatieschets getoond van de toekomstige situatie. Daarbij is een groot deel van reclamants perceel, waar onze camping gesitueerd is en wij zelf wonen, ingetekend met bos. Dit is niet alleen ongelooflijk kwetsend voor ons om op deze wijze weggegomd te worden maar ook feitelijk onjuist en daardoor misleidend. Op vastgoedloop.nl (zie screenshot hierboven) heeft reclamant drie vergunde gebouwen op het huidige recreatieve blok aangetroffen. Maar daarnaast vond ik ook bovenstaande uitbouw aan het huidige woonhuis van familie van der Aa. Wanneer is deze vergund? Hier wordt nergens over gesproken maar staat nu ook in de plannen van Borghuis. Zij willen ook hun bestaande

bedrijfswoning als groepsaccommodatie gaan inzetten en uitbreiden. Naar de mening van reclamant is het de plicht van de Gemeente om voor al haar inwoners oog te hebben en een overzicht te hebben op mogelijkheden en risico's bij ontwikkelingen in haar gemeente. In deze heeft de gemeente het meermaals verzaakt om onze belangen en woon-en leefklimaat van de directe omgeving te toetsen en mee te nemen in de overwegingen in dit plan. Reclamant verwijt de gemeente kortzichtig beleid en onrechtmatig handelen gericht op economisch gewin. Dit zonder oog voor de kwetsbare natuur en omliggende belanghebbenden. Zij waren al langer op de hoogte van de plannen en hebben meermaals strijdig handelen door de vingers gezien bij Borghuis. Er zit geen enkele rem op bij de ontwikkelingen van Borghuis met het risico dat dit mooie natuurgebied langzaam steeds meer verandert in een vakantiepark voor grote groepen. Borghuis schermt met nieuwe natuur, wat ze al jaren doen maar tot op heden is nooit iets uitgevoerd. Een hart hebben voor natuur is niet gebonden aan het voor wat hoort wat principe en wordt hier misbruikt om onmogelijke plannen er toch door te krijgen. Reclamant heeft recentelijk nog samen met Landschap Overijssel een plan gemaakt voor de inrichting van het erf gericht op behoud en versterken van de inheemse beplanting. Daarmee wordt extra waarde voor de natuur gegenereerd. Dit zijn initiatieven die de gemeente naar de mening van reclamant niet ziet of voor haar geen waarde heeft omdat deze slechts kleinschalig zijn. Reclamant is er van overtuigd dat juist zij hiermee een toekomst hebben en dat dit in overeenstemming is met de natuur, haar bewoners en bezoekers/gasten.

### **Gemeentelijke reactie**

Met betrekking tot de zienswijzen wordt het volgende overwogen.

- a. Allereerst is het goed om op te merken dat het aantal gasten als gevolg van dit bestemmingsplan niet zal verdubbelen. Ten opzichte van de bestaande en vergunde situatie maakt het bestemmingsplan mogelijk dat in twee bestaande gebouwen extra gasten kunnen worden gehuisvest waar dit nu niet kan. Voor drie groepsaccommodaties geldt dat deze weliswaar nog niet gebouwd zijn, maar hiervoor zijn al wel onherroepelijke vergunningen aanwezig. In onderstaande afbeelding zijn deze zichtbaar binnen de rode cirkel.





Deze kunnen nu al (op kortere afstand van het perceel van reclamant) gebouwd worden. Voor de twee accommodaties waar nu planologisch mogelijk wordt gemaakt dat deze ook als verblijfsaccommodatie kunnen worden gebruikt, kunnen in totaal 34 personen gehuisvest worden. Naar aanleiding van de zienswijze op dit punt is initiatiefnemer opdracht gegeven om aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren waarbij alle gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn meegenomen. Deze is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat op het perceel van reclamant sprake zal zijn van een aanvaardbaar geluidniveau.

Naast de zorg voor geluidoverlast vreest reclamant ook voor zichtvervuiling als gevolg van de nieuwbouwmogelijkheid voor een schaapskooi en de bouw van een drie nieuwe groepsaccommodaties. Bij de drie groepsaccommodaties gaat het niet om nieuwbouw maar verplaatsing van geldende bouwrechten. Borghuis beschikt over drie rechtsgeldige vergunningen. Het klopt weliswaar dat de drie groepsaccommodaties op een locatie worden gesitueerd waar nu geen bebouwing staat. Ten opzichte van de huidige vergunningen komen de accommodaties op grotere afstand van het perceel van reclamant te staan op een plek die door het bestaande terrein van 't Borghuis aan het zicht wordt onttrokken. De afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe accommodatie tot het perceel van reclamant bedraagt straks ruim 160 meter. Op basis van de huidige vergunning kan de dichtstbijzijnde accommodatie op 60 meter afstand gebouwd worden.

De afstand van de beoogde schaapskooi tot de bebouwing het perceel van reclamant bedraagt ruim 160 meter. Gezien de omvang van de beoogde schaapskooi (max. 100 m<sup>2</sup>, één bouwlaag met kap) in combinatie met het feit dat deze gesitueerd wordt achter een bestaande houtwal, maakt dat van een onevenredige zichtvervuiling geen sprake zal zijn.

- b. Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat een drietal groepsaccommodaties die op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning op het bestaande recreatieve erf kunnen worden gerealiseerd, op grotere afstand van het perceel van reclamant worden gebouwd. Dit maakt het recreatieve erf van 't Borghuis weliswaar groter maar zorgt daarmee ook voor spreiding van de accommodaties. Als gezegd kunnen binnen de geldende bestemming nu al drie verblijfsaccommodaties worden gebouwd. De impact hiervan op het perceel en de bedrijfsvoering van reclamant is groter. Het omzetten van de bestaande agrarische bestemming naar verblijfsrecreatie leidt er ook toe dat de (ongebreedelde) bouwmogelijkheden die bij de agrarische bestemming mogelijk zijn, komen te vervallen.
- c. De KGO verplichting is in dit geval van toepassing omdat het recreatieve erf wordt uitgebreid voor de bouw van de drie reeds eerder vergunde verblijfsaccommodaties. Het gemeentelijke en provinciale beleid is verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. Met betrekking tot het bestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. Op basis van het vooroverleg met de provincie is het bestemmingsplan aangepast. Beiden kunnen instemmen met het voorliggende plan. Mogelijke toekomstige inzet van KGO is nu niet aan de orde. Wanneer initiatiefnemer in de toekomst nieuwe plannen heeft die niet passen binnen het bestemmingsplan, zal dat tegen die tijd een nieuwe afweging gemaakt moeten worden, gebaseerd op het dan van toepassing zijnde beleid.
- d. Zoals reclamant aangeeft zal het aantal bedrijfswoningen niet toenemen ten opzichte van de nu al vergunde situatie. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de genoemde woning gebruikt kan worden als groepsaccommodatie. Zoals gezegd onder a. is deze meegenomen in het akoestische onderzoek dat is uitgevoerd. Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat de aanwezigheid van een derde bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld.
- e. In de regels bij het bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing vastgelegd inclusief de locatie van de drie nieuwe verblijfsaccommodaties. Om de initiatiefnemer niet volledig op slot te zetten en om te voorkomen dat voor elke kleinschalige ontwikkeling in de toekomst een uitgebreide planologische procedure moet worden doorlopen is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om in totaal 500m<sup>2</sup> aan bebouwing toe te voegen. Deze uitbreidingsruimte mag niet gebruikt worden voor nieuwe verblijfsaccommodaties. Daarom is in de regels een definitie opgenomen wat hier allemaal onder valt. Dit in artikel 1.24. Het betreft *voorzieningen behorende bij het recreatiebedrijf, waarbij deze voorzieningen dienen ter*

*ondersteuning en versterking van de recreatieve hoofdfunctie, zoals sport- en speelvoorzieningen, receptie, opslag en horecaruimte. Onder centrale voorzieningen worden tevens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij recreatieve verblijven verstaan.*

- f. In de bijlagen bij het bestemmingsplan is het landschapsplan opgenomen inclusief een ruimtelijk kwaliteitsplan. Deze vormt de basis voor het bestemmingsplan en is juridisch vertaald in de regels en de verbeelding. Het bestemmingsplan vormt daarmee het toetsingskader voor toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning. Voor de drie nieuw te bouwen groepsaccommodaties zal vanuit 't Borghuis een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden de bestaande vergunningen ingetrokken.
- g. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet onderbouwd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldende beleid, dat er geen wettelijke belemmeringen zijn, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare aantasting van omringende functies en er ook voor het overige geen wettelijke belemmeringen zijn. Kortom dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in hoofdstuk 5 ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten van het project, waaronder de impact op natuur en landschap. Hieraan ten grondslag ligt een aantal onderzoeksrapportages. Daarmee zijn alle ruimtelijk relevante aspecten meegenomen in de beoordeling.
- h. 't Borghuis heeft sinds 2016 de status van een NSW landgoed.
- i. Als gezegd is in 2011 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van drie groepsaccommodaties binnen het bestaande recreatieve erf. Deze vergunningen hebben nog steeds rechtskracht en kunnen dan ook nog steeds worden benut. Vanuit 't Borghuis is echter de vraag neergelegd of zij deze accommodaties niet op een andere locatie mogen realiseren. Het staat een ieder vrij om een dergelijk verzoek bij de gemeente neer te leggen. De afgelopen jaren heeft hierover veelvuldig afstemming plaatsgevonden wat uiteindelijk heeft geresulteerd in voorliggend plan. Wij zijn van mening dat dit een ruimtelijk acceptabel alternatief is waarbij initiatiefnemer de mogelijkheid krijgt voor een ruimere opzet van het recreatieve erf in combinatie met een investering in de ontwikkeling en omvorming van agrarische gronden naar natuur. Deze omvorming is in de vorm van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels bij het bestemmingsplan. Dit betekent concreet dat, wanneer de omvorming niet binnen de in het bestemmingsplan gestelde termijn, wordt uitgevoerd, handhavend wordt opgetreden.
- j. Dit bestemmingsplan wordt ook gebruikt om een nieuw juridisch kader te creëren voor het voormalige agrarische erf. Daarmee ontstaat voor nu en in de toekomst een duidelijk kader wat wel en niet mag op grond van het bestemmingsplan. Daarmee komen ook de forse bouwmogelijkheden die de agrarische bestemming biedt, te vervallen. Wat betreft de verwijzing van reclamant naar de in 2018 verleende vergunning kan worden opgemerkt dat de commissie bezwaarschriften destijds heeft geconcludeerd dat deze vergunning op basis van de juiste gronden is afgegeven. Het feit dat de afgelopen jaren ter plaatse geen agrarische activiteiten zijn ontplooid doet hieraan niets af. Van het beeld dat door reclamant wordt geschetst van achterkamertjespolitiek en corruptie wordt nadrukkelijk afstand genomen. Het plan dat nu voorligt is het resultaat van een jarenlang durend traject waarover tot het laatst veel discussie is geweest en de plannen veelvuldig zijn aangepast in opdracht van de gemeente.
- k. In de toelichting bij het bestemmingsplan is hierop uitgebreid ingegaan in paragraaf 5.5.3.3. Interne werking. Kort gezegd komt het erop neer dat, ten opzichte van de huidige planologische situatie, geen nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan. Zowel bedrijfswoningen als verblijfsaccommodaties hebben ten opzichte van het naastgelegen bedrijf, dezelfde status. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de herbouwde schuur niet als zelfstandige verblijfsaccommodatie zal worden gebruikt. De primaire functie hiervan is voor opslag. De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt verhelderd.
- l. In het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat een van de voormalige bedrijfswoningen gebruikt kan worden als verblijfsaccommodatie. In de nieuwe situatie blijft de planologische mogelijkheid voor drie bedrijfswoningen gehandhaafd. Hiervoor worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd maar zullen deze binnen de bestaande bebouwing gesitueerd moeten worden.

- m. De functie van de schaapskooi is tweeledig. Allereerst wordt deze gebruikt voor de huisvesting van schapen die worden ingezet voor het beheer van terrein. Daarnaast vormt het een aanvulling op het recreatieve aanbod. Deze wordt wat de gemeente betreft op een ruimtelijk passende plek gesitueerd. Zie hiervoor ook de beantwoording onder a.
- n. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder e.
- o. Het bestemmingsplan dat voorligt richt zich op 't Borghuis. Bij de beschrijving van het plan ligt hierop dan ook de focus. Desalniettemin kan reclamant gevolgd worden in zijn zienswijze dat in de toelichting Erve Punte niet wordt genoemd. De toelichting zal hierop aangevuld worden. De stelling van reclamant dat de effecten van het bestemmingsplan op zijn perceel niet zijn onderzocht, wordt niet gedeeld. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder a.
- p. De zienswijze richt zich op de mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt om flexibiliteit als het gaat om de drie nieuw te realiseren groepsaccommodaties. In de regels bij het bestemmingsplan is bepaald dat deze drie groepsaccommodaties *in pandig* kunnen worden opgedeeld in kleinere eenheden. Dit biedt de initiatiefnemer een stuk flexibiliteit, zonder dat dit ten koste gaat van het ruimtelijk stedenbouwkundige beeld. Dit betekent dus niet dat er meer dan drie gebouwen kunnen worden opgericht.
- q. Het klopt dat het bestemmingsplan mogelijk maakt dat dit gebouw kan worden gebruikt als verblijfsaccommodatie. Dit kan alleen als dit, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar is, mede gelet op de afstand tot het perceel van reclamant. Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is door initiatiefnemer aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zoals in de beantwoording onder a. is aangegeven kan worden geconcludeerd dat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.
- r. In de huidige situatie zijn er twee accommodaties die elk 45 gasten kunnen huisvesten. Daarnaast zijn er 4 vakantiehuisjes voor 8 personen en een vakantiehuis voor 4 personen. Daarnaast ligt er een vergunning voor drie accommodaties van 45 personen op het bestaande erf. Dat brengt het totaal op 257 gasten (135 in nog niet gebouwde accommodaties). Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat er hier bovenop nog 34 extra personen gehuisvest kunnen worden. De toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- s. Voor de beantwoording met betrekking tot de schaapskooi wordt verwezen naar hetgeen hier al over is gezegd onder a. en m. In de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen dat ondergeschikte horeca is toegestaan. Het is uiteraard niet toegestaan dat ter plaatse van de schaapskooi een grootschalige horecagelegenheid ontstaat maar dat ter plaatse een kop koffie of thee kan worden aangeboden.
- t. De zorg die ter plaatse wordt verleend, dient ondergeschikt te zijn aan de verblijfsrecreatieve bestemming. Dit betekent dat ter plaatse geen zelfstandige zorgfunctie is toegestaan maar dat een deel van de accommodaties gebruikt kan worden door zorggroepen om in te recreëren. Het bestemmingsplan wordt hierop aangescherpt.
- u. Zoals onder e. is aangegeven is een definitie opgenomen van centrale voorzieningen. Hierin is opgesomd welke functies hieronder vallen. Zoals gezegd gaat het om functies die ondersteunend zijn aan de recreatieve bestemming.
- v. De situatie waarop reclamant doelt heeft betrekking op het ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen en waarvan een uitsnede is opgenomen in de toelichting. Daarin is ook het perceel van reclamant opgenomen. Hoewel het bestemmingsplan strikt genomen alleen betrekking heeft op het perceel van 't Borghuis kan reclamant gevolgd worden in zijn redenering dat dit een vertekend beeld geeft van het geheel. De tekening zal op dit onderdeel worden aangepast.
- w. Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeer- en verkeersgeneratie nogmaals kritisch tegen het licht gehouden. Het is straks mogelijk om 296 gasten onder te brengen. Wanneer uitgegaan wordt van 3 personen per auto dan betekent dit een totale parkeerbehoefte van 99 parkeerplaatsen bij een volledige bezetting. Deze kunnen worden opgevangen op de bestaande centrale parkeervoorziening in combinatie met een nieuw te realiseren parkeervoorziening in de noordwestelijke strook, ten westen van de drie nieuwe verblijfsaccommodaties. De toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Ook de onderliggende onderzoeken zijn hiermee in overeenstemming gebracht en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

- x. De realisatie van nieuwe natuur is randvoorwaarde om mee te werken aan de bestemmingsplanherziening. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Daarin is vastgelegd dat binnen 3 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestart moet zijn met de landschappelijke inpassing en dat deze binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn afgerond. Wanneer hieraan niet wordt voldaan, ontstaat strijdig gebruik. Dan kan de gemeente handhavend optreden om zo alsnog realisatie af te dwingen.
- y. Reclamant kan niet worden gevolgd in zijn redentatie op dit punt. Naast het terugbrengen van water worden veel meer maatregelen uitgevoerd. Deze zijn beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan en het daarbij behorende landschapsplan. Zo wordt onder andere voorzien in de aanleg van vochtig bloemrijk hooiland, kruiden en faunairijk grasland, aanplant van extra bomen en de omvorming van bosranden op het perceel. Zoals onder i. aangegeven is dit in een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.
- z. De zienswijze op dit punt heeft betrekking op de onderbouwing van de benodigde KGO-investering die moet worden gedaan ter compensatie van de uitbreiding van het verblijfsrecreatieve complex. Hierbij heeft de initiatiefnemer in de toelichting bij het bestemmingsplan, het stappenplan uit de beleidslijn KGO van de provincie overgenomen. Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn in overleg met erkende taxateurs bepaalde waarden. In voorkomende gevallen wordt er voor de recreatieve gronden ten behoeve van groepsaccommodaties uitgegaan van 20 euro per m<sup>2</sup>. In dit geval gaat het echter om in het verleden vergunde groepsaccommodaties, die worden verplaatst. In verband hiermee is in dit geval uitgegaan van een waarde van 15 euro per m<sup>2</sup>. Dat is ons inziens niet onredelijk.
- aa. Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de nieuwe situatie zoals in het bestemmingsplan is opgenomen, in kaart is gebracht. Zie hiervoor ook de beantwoording onder a. en m.
- bb. Deze belangenafweging vindt plaats binnen deze bestemmingsplanprocedure waarbij het uiteindelijk aan de gemeenteraad is het bestemmingsplan vast te stellen. In aanvulling op hetgeen onder b. al is aangegeven, komen de drie reeds vergunde groepsaccommodaties in de nieuwe situatie een stuk verder van het perceel van reclamant te staan. Dit zorgt er tevens voor dat een ruimer opgezet recreatie-erf ontstaat. Het voormalige agrarische erf krijgt daarbij een verblijfsrecreatieve bestemming. De impact van het totale plan, onder andere op de omgeving, waaronder het perceel van reclamant, is hierbij meegewogen. Hiervoor is onder andere naar aanleiding van de zienswijzen opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de impact op de omgeving acceptabel is en daarmee in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant kan dan ook niet in zijn redenering worden gevolgd dat het plan zoals dat nu voorligt, ten opzichte van hetgeen nu al mogelijk is, leidt tot een onaantvaardbare aantasting van reclamants eigen activiteiten.
- cc. De zienswijze van reclamant op dit punt is niet relevant. Het bestemmingsplan voorziet er immers in dat de drie groepsaccommodaties op een andere plek gerealiseerd kunnen worden, op een locatie die passend is en die bovendien in afstemming met de Ervenconsulent van het Oversticht tot stand is gekomen.
- dd. In het bestemmingsplan is, zoals wettelijk verplicht, een waterparagraaf opgenomen. Hierin is ingegaan op de effecten die het plan hebben met betrekking tot het aspect water. Het bestemmingsplan is voor vooroverleg aan het Waterschap aangeboden. Daarnaast heeft afstemming met de provincie plaatsgevonden vanwege de ligging in grondwaterbeschermingsgebied. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het plan een positieve invloed heeft op de waterhuishouding.
- ee. Binnen de regels van de huidige agrarische bestemming is vanuit 't Borghuis in het recente verleden gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Zo is vergunning verleend voor de herbouw van een door brand verwoeste schuur en is, vergunningsvrij een kapschuur gebouwd. Met dit bestemmingsplan komt aan deze situatie een einde doordat duidelijkheid wordt gecreëerd. De agrarische bestemming, inclusief forse bebouwingmogelijkheden, komt te vervallen. In ruil hiervoor krijgt het erf een recreatieve

- bestemming. Bestaande bebouwing wordt vastgelegd. En daarnaast wordt, zoals onder e. aangegeven voor het totale erf (dus voormalig agrarisch en huidig recreatief samen) de mogelijkheid geboden om maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing toe te voegen.
- ff. De vergunning waarop reclamant doelt, is een omgevingsvergunning voor de bouw van een receptiegebouw. Deze vergunning is op 10 december 2013 afgegeven en is vervolgens onherroepelijk geworden. Deze vergunning heeft nog steeds rechtskracht.
- gg. Reclamant kan niet worden gevolgd in de redenering dat de gemeente de belangen van omwonenden en reclamanten in het bijzonder, niet goed meeweegt in het bestemmingsplan. Daartoe dient juist deze bestemmingsplanprocedure waarbij een ontwerp ter inzage wordt gelegd om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn zienswijzen naar voren te brengen. Naar aanleiding daarvan is het aan de gemeenteraad om een definitief besluit te nemen waarbij de verschillende belangen worden meegewogen. Tegen het besluit van de gemeenteraad kan eventueel beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Deze zal vervolgens oordelen of de gemeenteraad het bestemmingsplan in alle redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Reclamant kan niet worden gevolgd in de zienswijze dat de gemeente geen oog heeft voor kleinschalige recreatieve initiatieven binnen de gemeente. Ook de activiteiten die door reclamant zelf binnen erve Punte worden gedaan kunnen op de gemeentelijke steun. De gemeente heeft zich in het verleden meerdere keren toeristisch recreatieve initiatieven planologisch gefaciliteerd.

## Reclamant 2 – bij de gemeente ingekomen op 22 maart 2022

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend door eigenaren van twee percelen aan de Judithhoeveweg en een perceel aan de Oldenzaalsestraat (hierna te noemen: reclamanten). In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht.

- a. Er wordt in de toelichting gesproken over drie reeds vergunde groepsaccommodaties. Die zijn vergund binnen het huidige recreatieve erf. Dit bestemmingsplan voorziet erin om de bouw van de groepsaccommodaties te verplaatsen naar een perceel cultuurgrond waarvoor uitbreiding van het recreatief erf nodig is ten koste van de huidige agrarische bestemming, (waar nu nog geen bouwmogelijkheden zijn). Niet gemotiveerd is waarom de groepsaccommodaties niet op de vergunde plaats kunnen worden gebouwd. Evenmin is gemotiveerd waarom de groepsaccommodaties noodzakelijk zijn nu ze kennelijk sinds de vergunningverlening in 2011 niet zijn gerealiseerd.
- b. In de nieuwe situatie zijn bouwvlakken ingetekend voor acht groepsaccommodaties. Daarnaast kunnen de groepsaccommodaties willekeurig "omgezet" worden in meerdere kleine accommodaties. Door de onduidelijke formulering van artikel 5.1.a3 kan er nog eens 550 m<sup>2</sup> extra groepsaccommodatie worden gerealiseerd. Het is dus volstrekt onduidelijk hoeveel groepsaccommodaties door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Er is geen onderbouwing te vinden voor dit grote aantal. Het zijn er in elk geval veel te veel. In de regels (art 5.4.2) is een afwijkingsbepaling opgenomen die erin resulteert dat de groepsaccommodaties zo ongeveer overal kunnen worden gebouwd. Naar de mening van reclamanten is daarmee geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- c. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is één bedrijfswoning toegestaan. Daar komen er nog twee bij, waardoor in totaal drie bedrijfswoningen worden toegestaan. De huidige bedrijfswoning Oldenzaalsestraat 135 wordt al jarenlang, ondanks herhaaldelijke handhavingverzoeken, in strijd met het bestemmingsplan gebruikt als groepsaccommodatie voor 14 personen. Dat geeft al aan dat meer bedrijfswoningen niet nodig zijn. In paragraaf 1.4.3 van de toelichting is aangegeven dat het noodzakelijk is om op het nieuwe erf drie bedrijfswoningen toe te staan. Die noodzaak wordt echter nergens onderbouwd of gemotiveerd. Er is geen bedrijfsplan bij de stukken gevoegd waaruit die noodzaak zou blijken.
- d. Ook is het voornemen om de groepsaccommodatie (voormalige bedrijfswoning) binnen het agrarische bouwvlak met dit plan planologisch in te passen, waarbij tevens ter plaatse van de afgebrande schuur, welke is herbouwd, voor een deel verblijfsrecreatie wordt toegestaan. De

noodzaak voor de extra 500 m<sup>2</sup> bebouwing is niet aangetoond. In de toelichting wordt aangegeven dat "gedacht kan worden aan" sport- en speelvoorzieningen, werkplaats, berging, kantine, aanbouw bij een woning, overkapping. De functies voor het extra bouwvolume kan dus voor allerlei zaken worden ingezet: zowel voor woonfunctie, recreatiewoning, groepsaccommodatie en veel meer. Naar de mening van reclamanten is daarmee geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

- e. In de toelichting is aangegeven dat het noodzakelijk is een zorgfunctie toe te staan. Deze wordt nergens onderbouwd en de behoefte aan zorg op die plaats is niet aangetoond. De nabijgelegen Judithhoeve is bovendien al zorgboerderij met dagbesteding. Ook ligt tegenover Borghuis de Losserhof, onderdeel van de Twentse zorgcentra en woonplaats voor mensen met een beperking. Daarmee is er in de directe omgeving voldoende zorgaanbod in een breed spectrum zorgcategorieën. Evenmin wordt aangegeven waaruit die zorg dan zou moeten bestaan en aan wie die zorg zou moeten worden verleend. Onduidelijk is om hoeveel zorgplaatsen het gaat en om welke zorgzwaarte categorie. Gesteld wordt dat de zorg wordt verleend aan personen die niet recreatief verblijven. Onduidelijk is hoe zij dan wel verblijven. Gaan zij er wonen? Of wordt het dagbesteding? Daarin is, zoals gesteld, reeds voorzien. In de regels (art 5.1 onder b) is bepaald dat het moet gaan om "ondergeschikte zorgfuncties". Die ondergeschiktheid is niet kwantitatief bepaald, in de definities is slechts aangegeven dat recreatie de hoofdfunctie moet zijn.
- f. In par 1.4.3 van de toelichting is aangegeven dat het noodzakelijk is om een schaapskooi te bouwen. De noodzaak is naar de mening van reclamanten onvoldoende onderbouwd en lijkt ingegeven vanuit de wens een horecavoorziening te realiseren. De kooi is gepland op nog geen 100 meter van het erf waar ook al ondergeschikte horeca is toegestaan. Onduidelijk is waar zich de 10 ha natuur bevindt die begraasd moet worden door schapen in dit plan. De huidige te begrazen gronden zijn zeker geen 10 ha, hoogstens 5 hectare (incl. weiland voor aan de straat bij groepsaccommodaties). Het houden van 100 schapen is niet hobbymatig, maar een bedrijfsmatige agrarische activiteit. Deze bestemming komt echter te vervallen.
- g. Het opofferen van de cultuurgrond/ agrarische bestemming en de uitbreiding van de recreatiewoningen en de toevoeging van extra woningen wordt toegestaan met gebruikmaking van in de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De KGO-regeling kent toetsingscriteria. Niet gemotiveerd is hoe aan de criteria wordt voldaan. Een van de criteria is dat er sprake is van een verevening waarbij de private meerwaarde in balans moet zijn met de maatschappelijke meerwaarde. Wij vinden in de ter visie gelegde stukken geen kwantificering van de verevening, het is dus niet duidelijk of er sprake is van een balans. Voor zover wij kunnen zien wordt de maatschappelijke meerwaarde hier gevonden door het omzetten van 3,85 ha cultuurgrond naar nieuwe natuur. In het ruimtelijk plan lezen we dat effectief 2,15 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Een deel van die "omzetting" betreft al bestaand bos. Dat lijkt een erg magere compensatie, rekening houdend met de omzetting van ca. 1,5 hectare agrarisch gebied met (in het huidige bestemmingsplan) de dubbelbestemming Waarde-Natuur en landschap. Er wordt dus 2,15 ha natuur gerealiseerd en 1,5 ha grond met Natuur en landschapswaarden opgeofferd. Netto is de compensatie naar de mening van reclamanten weinig in relatie tot de door het bestemmingsplan mogelijk te maken uitbreiding van bouw- en gebruiksmogelijkheden. De private meerwaarde is naar onze mening veel groter dan de maatschappelijke meerwaarde, er is dus geen sprake van balans, aan de vereisten van de KGO wordt niet voldaan.
- h. Volgens de toelichting gaat het ook niet om het vergroten van het aantal bezoekers/recreanten op het terrein, maar om het bieden van extra kleinschalige recreatieve mogelijkheden. Te denken valt aan verblijfsrecreatie voor kleine groepen. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen. In de regels is onder andere bepaald dat 550 m<sup>2</sup> van een herbouwde schuur voor verblijfsrecreatie mag worden aangewend. De stelling dat sprake is van extra kleinschalige voorzieningen is dus feitelijk onjuist aangezien er door de beoogde uitbreiding veel meer bezoekers/recreanten op het terrein komen. Reclamanten concluderen dat er op dit moment, bij een volledige bezetting, ruimte is voor 164 recreanten. Daar komen er straks 210 nieuwe bij. Dat brengt het totaal op 374, wat een verdubbeling is van de huidige capaciteit. In de plannen staat nergens de maximale groepsgroottes vermeld. Dit maakt vrijwel

onmogelijk om te bepalen wat de impact is op de omgeving als het gaat om natuur, leefbaarheid, geluid, stank en rook. Reclamant is dan ook van mening dat geen sprake is van kleinschalige recreatie maar grootschalige recreatie. Daarbij is geen rekening gehouden met cumulatie van bezoekers van het naastgelegen Erve Punte met maximaal 80 bezoekers.

- i. Reclamant geeft aan dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de visie op recreatie van de gemeente zoals weergegeven in de kadernota buitengebied Losser. Hierin wordt ingezet op kleinschalige recreatie dat past in de natuur en gericht is op natuurbeleving. Wanneer dit wordt toegepast op dit plan dan is geen sprake meer van kleinschaligheid omdat in de nieuwe situatie immers sprake is van de mogelijkheid voor recreatie van 374 personen. Dat aantal heeft talloze gevolgen voor de omgeving waarbij geen sprake meer is van een kleinschalige beleving van de natuur.
- j. "Landgoed" Borghuis grenst aan het NSW-landgoed de Snippert, dat eigendom is van Natuurmonumenten. De bezoekers van Borghuis wandelen en fietsen daarom met name op de Snippert. Nu al betekent dit lawaai, afval in het bos en loslopende honden. Met de uitbreiding van het aantal groepen, families, jongeren etc. zal de overlast, ook door fietsers/mountainbikers die op wandelpaden fietsen, alleen maar toenemen. Zij zullen ook de reeën populatie, de hazen en - in het broedseizoen- de vogelnesten verder verstoren. De rust en stilte die nodig is voor het - toch al schaarse- wild zoals reeën, dassen, hazen en bijzondere vogelsoorten zoals uilen, buizerds, spechten wordt steeds minder. Uiteindelijk neemt daardoor ook het genieten van de natuur voor de bezoekers af. De kernkwaliteiten van het landelijk gebied de Snippert/ Oldenzaalse Veen en Haagse Bos, een kenmerkend Twents landschappelijk aaneengesloten natuurgebied, worden in het ontwerpplan teniet gedaan door grootschalige recreatie. Op het nieuw uit te breiden recreatief erf komt ter compensatie een klein stukje kunstmatige "realisatie van natuur" die het Landal-achtige vakantiepark effect vergroot. De gebruikseffecten van de ontwikkelingsmogelijkheden en functies in de omgeving zoals verkeer, milieu, geluid, geurvoeligheid, luchtkwaliteit etc. zijn negatief. Het ontwerpbestemmingsplan doorkruist de huidige balans tussen de al behoorlijk grootschalige recreatie van 't Borghuis en het behoud van bos en natuur, inclusief flora en fauna, in het omringende natuurgebied de Snippert.

### **Gemeentelijke reactie**

Met betrekking tot de zienswijzen wordt het volgende overwogen.

- a. In 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van drie groepsaccommodaties binnen het bestaande recreatieve erf. Deze vergunningen hebben nog steeds rechtskracht en kunnen dan ook nog steeds worden benut. Vanuit 't Borghuis is echter de vraag neergelegd of zij deze accommodaties niet op een andere locatie mogen realiseren. Het staat een ieder vrij om een dergelijk verzoek bij de gemeente neer te leggen. De afgelopen jaren heeft hierover veelvuldig afstemming plaatsgevonden wat uiteindelijk heeft geresulteerd in voorliggend plan. Wij zijn van mening dat dit een ruimtelijk acceptabel alternatief is waarbij initiatiefnemer de mogelijkheid krijgt voor een ruimere opzet van het recreatieve erf in combinatie met een investering in de ontwikkeling en omvorming van agrarische gronden naar natuur. Deze omvorming is in de vorm van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels bij het bestemmingsplan.
- b. In de huidige situatie zijn er twee accommodaties die elk 45 gasten kunnen huisvesten. Daarnaast zijn er 4 vakantiehuizen voor 8 personen en een vakantiehuis voor 4 personen. Daarnaast ligt er een vergunning voor drie accommodaties van 45 personen op het bestaande erf. Dat brengt het totaal op 257 gasten (135 in nog niet gebouwde accommodaties). Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat er hier bovenop nog 34 extra personen gehuisvest kunnen worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verduidelijkt.
- c. Reclamant geeft aan dat nu één bedrijfswoning aanwezig is. Dat is niet juist. Op het recreatieve deel is een bedrijfswoning aanwezig. Op het agrarische deel zijn planologisch twee bedrijfswoningen aanwezig. In het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat een van de voormalige bedrijfswoningen gebruikt kan worden als verblijfsaccommodatie. In de nieuwe situatie blijft de planologische mogelijkheid voor drie bedrijfswoningen gehandhaafd. Hiervoor worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd.

- d. In de regels bij het bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing vastgelegd inclusief de locatie van de drie nieuwe verblijfsaccommodaties. Om de initiatiefnemer niet volledig op slot te zetten en om te voorkomen dat voor elke kleinschalige ontwikkeling in de toekomst een uitgebreide planologische procedure moet worden doorlopen is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om in totaal 500m<sup>2</sup> aan bebouwing toe te voegen. Deze uitbreidingsruimte mag niet gebruikt worden voor nieuwe verblijfsaccommodaties. Daarom is in de regels een definitie opgenomen wat hier allemaal onder valt. Dit in artikel 1.24. Het betreft *voorzieningen behorende bij het recreatiebedrijf, waarbij deze voorzieningen dienen ter ondersteuning en versterking van de recreatieve hoofdfunctie, zoals sport- en speelvoorzieningen, receptie, opslag en horecaruimte. Onder centrale voorzieningen worden tevens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij recreatieve verblijven verstaan.*
- e. De zorg die ter plaatse wordt verleend, moet ondergeschikt zijn aan de verblijfsrecreatieve bestemming. Dit betekent dat ter plaatse geen zelfstandige zorgfunctie is toegestaan maar dat een deel van de accommodaties gebruikt kan worden door zorggroepen om in te recreëren. Het bestemmingsplan wordt hierop aangescherpt.
- f. De functie van de schaapskooi is tweeledig. Allereerst wordt deze gebruikt voor de huisvesting van schapen die worden ingezet voor het beheer van terrein. Daarnaast vormt het een aanvulling op het recreatieve aanbod. Deze wordt wat de gemeente betreft op een ruimtelijk passende plek gesitueerd.
- g. Reclamant kan niet worden gevolgd in de redenering op dit punt. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de toetsing aan het provinciale beleid in algemene zin en het KGO in het bijzonder. In het kader van het vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie, ook met betrekking tot de KGO-verplichting. De opmerkingen die vanuit de provincie op dit punt zijn gemaakt, zijn in het bestemmingsplan verwerkt.
- h. Zoals onder b al aangegeven neemt het aantal gasten dat kan worden gehuisvest ten opzichte van de bestaande situatie, inclusief drie al vergunde gebouwen, met 34 plaatsen toe. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Er is weliswaar nog een aantal flexibiliteitsmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen, deze leiden er echter niet toe dat het aantal verblijfsaccommodaties nog verder kan toenemen. Wel wordt het complex zoals gezegd ruimer van opzet. Hiervoor vindt de KGO-compensatie plaats.
- i. De kadernota Buitengebied Losser is op 15 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Destijds is de keuze gemaakt om het bestemmingsplan Buitengebied, wat dateerde uit 1983 in twee stappen te herzien. Dit door eerst een beleidsmatig kader vast te leggen en deze vervolgens juridisch te vertalen naar een nieuw bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is daarmee de rol van de kadernota als gemeentelijk beleidskader feitelijk komen te vervallen.
- j. De zienswijze van reclamant op dit punt wordt niet gedeeld. Zonder dat dit verder inhoudelijk wordt onderbouwd, worden de effecten van de beoogde uitbreiding uitvergroot en de compensatie in de vorm van de aanleg van nieuwe natuur gemarginaliseerd. Daar komt bij dat, zoals eerder al aangegeven, geen sprake is van toevoeging van drie verblijfsaccommodaties maar verplaatsing van drie reeds vergunde accommodaties. Door deze te verplaatsen krijgt het complex een ruimere opzet wat beter aansluit bij de behoefte van de huidige recreant en de kwaliteit van het gebied. Dit in combinatie met de realisatie van nieuwe natuur.

### **Reclamant 3 – bij de gemeente ingekomen op 23 maart 2022**

#### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze is ingediend door eigenaren van twee percelen grond aan de Oldenzaalsestraat en een huurder van een woning aan de Oldenzaalsestraat. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht.

- a. Reclamant heeft geconstateerd dat Het Borghuis zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een groot vakantiepark met alle negatieve gevolgen van dien. Reclamant is zelf eigenaar van een kleine woning in de directe omgeving van 't Borghuis die wordt verhuurd. De afgelopen



- jaren klagen de huurders met enige regelmaat over geluidsoverlast. Reclamant maakt zich zorgen over de verdere ontwikkeling van het park.
- b. De eigenaren van 't Borghuis hebben in het verleden een strook grond in bezit gekregen van Natuurmonumenten waar de toegangsweg was gesitueerd voor Erve Punte. Deze toegangsweg is vervolgens afgesloten waardoor de toegang zich heeft verplaatst naar een bosweggetje nabij het perceel van reclamant. Reclamant vraagt zich af waarom Natuurmonumenten hiervoor toestemming heeft gegeven.
  - c. Ook heeft Natuurmonumenten een perceel bosperceel geruild met de eigenaar van 't Borghuis voor een perceel grond in Overdinkel. Het bosperceel is niet meer geschikt voor wilde natuur omdat het een gecultiveerd bos is geworden voor gasten.
  - d. Reclamant heeft de directe omgeving de afgelopen jaren zien veranderen van een bosrijk gebied naar een veel opener gebied, mede als gevolg van noodzakelijke kap van dennen in verband met ziekte. Hierdoor is het recreatiecomplex veel opener geworden waardoor de impact op het perceel van reclamant is toegenomen.
  - e. Reclamant heeft dan ook grote zorgen over de ontwikkelingen bij 't Borghuis. Wat zijn de echte motieven van de eigenaar? Commercieel gewin voor zichzelf? Wat is de rol van Natuurmonumenten? Waarom staat de gemeente zoveel toe op het complex? Wie wordt beter van deze ontwikkeling? Naar de mening van reclamant zijn er alleen maar verliezers. Niet in de laatste plaats de natuur.
  - f. Reclamant vraagt zich af in hoeverre de huidige ontsluiting van het Borghuis ook in de toekomst voldoende is om de extra verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding op te kunnen vangen.
  - g. Reclamant is van mening dat gasten behoefte hebben aan eetgelegenheden op een park en vraagt zich af of dit er nu al is of dat dit er ook nog bijkomt.
  - h. Reclamant is van mening dat ter plaatse een pretpark ontstaat en maakt zich zorgen over de levensvatbaarheid van het naastgelegen Erve Punte.

#### Gemeentelijke reactie

Met betrekking tot de zienswijzen wordt het volgende overwogen.

- a. Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie moet worden voldaan aan geldende wet- en regelgeving om overlast op de omgeving te voorkomen. Naast het bestemmingsplan is bijvoorbeeld ook de milieuwetgeving van toepassing, zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit. De afstand van het perceel van reclamant tot aan de grens van 't Borghuis bedraagt in de nieuwe situatie ruim 130 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtlijnen voor geluid (50 meter) en geur (30 meter).
- b. De betreffende toegangsweg maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkeling en valt daarmee ook buiten de scope van dit bestemmingsplan. De gemeente heeft geen invloed op de verkoop van gronden van derden aan derden en uiteraard ook niet op de achterliggende motieven.
- c. Als gezegd heeft de gemeente geen invloed op verkopen tussen derden anders dan dat het gebruik van de gronden in overeenstemming met het bestemmingsplan moet zijn. De gronden hadden eerder de bestemming 'Natuur en Bos' en deze bestemming blijft ongewijzigd. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt de kwaliteit van het bosperceel versterkt doordat de bestaande bosrand wordt omgevormd naar een meer gevarieerd bos met zoom- en mantelvegetatie. Dit is als een verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Wanneer dit niet wordt uitgevoerd, kan zo nodig handhavend opgetreden worden.
- d. De belangrijkste wijziging die plaatsvindt met de grootste impact op de kavel van reclamant is dat de drie reeds vergunde accommodaties dichterbij komen te staan. Zoals aangegeven onder a. blijft dit ruim onder de richtlijnen die hiervoor gelden. Daar komt bij dat de woning van reclamant geen reguliere woning is maar ook een recreatiewoning.
- e. De afweging die de gemeente in dit geval moet maken is, of het gevraagde plan in het kader van de zogenaamde goede ruimtelijke ordening verantwoord is. Hierbij wordt gekeken of de beoogde ontwikkeling binnen het van toepassing zijnde beleid past en of er geen strijdigheid optreedt met wet- en regelgeving. In het ontwerpbestemmingsplan is uitvoerig op al deze elementen ingegaan en is gemotiveerd waarom in dit geval sprake is van de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast krijgt iedereen de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren

- waarna een totale afweging plaatsvindt van alle belangen. Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt staat het belanghebbenden vrij om in beroep te gaan bij de rechter.
- f. 't Borghuis beschikt in de huidige situatie over een ontsluitingsweg met een dusdanig profiel dat de extra verkeersbewegingen zonder probleem kunnen worden opgevangen.
  - g. Op grond van het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming verblijfsrecreatie al de mogelijkheid opgenomen voor aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca-activiteiten. Deze mogelijkheid wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. In die zin verandert er niets. Het is aan de exploitant in hoeverre gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid.
  - h. Reclamant kan niet worden gevolgd in de zienswijze op dit punt. Met betrekking tot de levensvatbaarheid van Erve Punte wordt verwezen naar de beantwoording onder hh.

### 3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

#### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Zoals aangegeven geven de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Hieronder wordt aangegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd.

##### Wijzigingen regels

Artikel 1.45 ondergeschikte zorgfunctie is aangepast van:

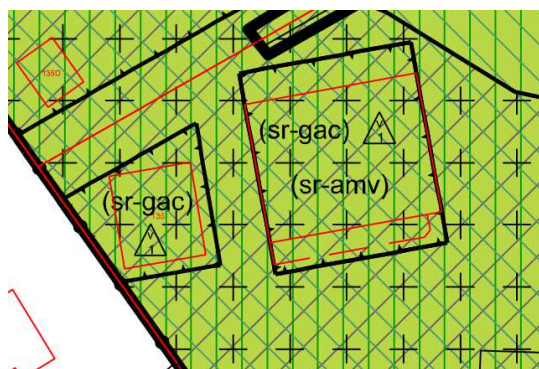
*het verlenen van zorg aan hulpbehoevende personen, ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie, met dien verstande dat dat zorgverlening is toegestaan, met dien verstande dat de recreatieve functie ruimtelijk gezien de hoofdfunctie blijft*

naar:

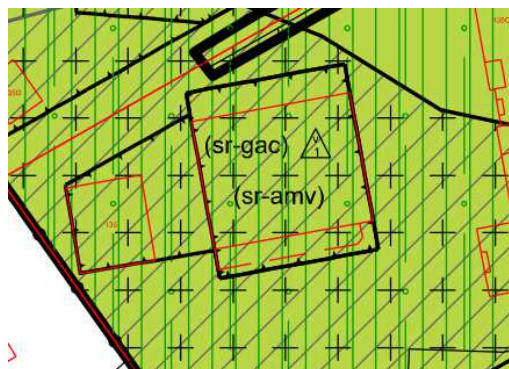
*het verlenen van zorg aan hulpbehoevende personen, ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie.*

##### Wijzigingen verbeelding

De verbeelding is aangepast in die zin dat de aanduiding voor de groepsaccommodatie van de schuur en naastgelegen woning is samengevoegd en strakker begrensd.



Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

##### Wijziging toelichting

Daarnaast de toelichting op een aantal punten aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- er is inzicht gegeven in het aantal gasten per accommodatie;
- er is nieuw akoestisch onderzoek verricht;
- het stikstofonderzoek is geactualiseerd;
- de parkeerberekening en verkeersgeneratie is geactualiseerd;
- er is een nadere toelichting gegeven op de 550 m<sup>2</sup> aan extra groepsaccommodatie.

#### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.