

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 700140
Datum vergadering: 30 mei 2023
Datum voorstel: 11 april 2023
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Tutenbergweg 6 Vasse'

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, Tutenbergweg 6 Vasse' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPTUTENBERGWEG6-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 NL.IMRO.0183.BUIBPTUTENBERGWEG6-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen'.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Tutenbergweg 6 Vasse' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 25 recreatiebungalows te realiseren op het bestaande recreatieterrein. Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De belangrijkste wijziging betreft het aanpassen van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om 25 recreatiebungalows te realiseren op het bestaande recreatieterrein.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd vanuit het recreatiebeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente doormiddel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod.

Argumentatie

Het perceel Tutenbergweg 6 Vasse betreft een bestaand recreatieterrein (voormalige Camping De Tutenberg) net buiten Vasse. Het terrein is bestemd voor verblijfsrecreatie waarbij onbegrensd kampeermiddelen zijn toegestaan (ca. 110 aanwezig) en maximaal 18 stacaravans. Daarnaast is centraal op het terrein een bedrijfswoning en 425m² aan centrale voorzieningen toegestaan. Het perceel is de afgelopen jaren verschillende keren van eigenaar gewisseld en is in die periode zodoende niet of nauwelijks bedrijfsmatig in gebruik geweest.

De huidige eigenaar van het terrein heeft het plan opgevat om de camping om te vormen tot "een hoogwaardig ecopark met maximaal 25 duurzame recreatiebungalows". De ontwikkeling vindt plaats in reeds recreatief bestemd gebied en binnen de bestaande grenzen van de camping. Op de gronden ten noorden van de Tutenbergweg zal de parkeerplaats voor het recreatieterrein zijn, evenals het voedselbos en een plek voor activiteiten. Op het meest zuidelijke gedeelte van het recreatieterrein zal een aanwezige waterloop worden teruggebracht naar een natuurlijker tracé. Door het initiatief krijgt het huidige terrein een kwaliteitsimpuls.

Het plan past binnen zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid voor verblijfsrecreatie. Hierin wordt ingezet op de innovatie en de herontwikkeling van bestaande kampeerterrinen boven nieuwvestiging. Er is ruimte voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als er sprake is van een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterrein waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt. Daarbij is het wel van belang dat er sprake is van diversiteit binnen het verblijfsaanbod van Noordoost Twente. Het voorliggende

plan voorziet met name in verblijfsrecreatie voor de hoofddoelgroep 'inzichtzoekers' en de subdoelgroep 'avontuurzoekers'. Dit zijn twee wenselijke doelgroepen om meer diversiteit in het verblijfsaanbod binnen de regio aan te brengen. Eenzelfde concept is momenteel nog niet aanwezig binnen Noordoost Twente en deze locatie leent zich voor de ontwikkeling van dit concept (reeds bestaande recreatiebestemming, natuurlijke omgeving, voldoende recreatieve infrastructuur en voorzieningen in de nabije omgeving). Een transitie van camping de Tutenberg waarbij ingezet wordt op andere doelgroepen is dan ook een wenselijke ontwikkeling en sluit aan op het speerpunt uit de Omgevingsvisie Tubbergen voor kwalitatief toerisme. Hierin is opgenomen dat de gemeente wil werken aan kwalitatief toerisme doormiddel van toerismespreiding en het behouden van een vitaal verblijfsaanbod door:

- *een goede balans te bewaken tussen de landschapskwaliteiten van ons gebied, de leef- en werkomgeving voor inwoners en de groei mogelijkheden van de toeristische sector;*
- *mogelijkheden te bieden voor marktconforme en gebiedspassende bedrijvigheid;*
- *projecten en ideeën te verwelkomen gericht op toerisme of dagrecreatie als ze een aanvulling zijn op het bestaande aanbod, gericht zijn op interessante doelgroepen of zorgen voor seizoensverlenging;*
- *toeristisch interessante locaties in te richten in zowel de kernen als in het buitengebied.*

De ontwikkeling sluit tevens aan bij de wensen van Vasse binnen het Maatschappelijk akkoord (plan toeristisch Vasse). Hierin staat o.a. dat het dorp wil inzetten op kwalitatief toerisme met ontwikkelingen voor interessante (nieuwe) doelgroepen en de toeristische en agrarische sector in harmonie met elkaar wil laten (door)ontwikkelen.

De recreatiebungalows zullen centraal worden geëxploiteerd en alleen voor de recreatieve verhuur beschikbaar zijn. Permanente bewoning is in de regels van het bestemmingsplan ook specifiek uitgesloten, evenals het gebruik voor de huisvesting van elders werkzaam (tijdelijke) werknemers en het gebruik anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten en geeft invulling aan de doelstellingen uit de beleidsnota verblijfsrecreatie.

Bestemmingsplan:

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De uitvoering van het opgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan, met daarin de te treffen landschapsmaatregelen, is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in de 'Reactienota zienswijzen'.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijziging betreft het aanpassen van het ruimtelijk kwaliteitsplan (verwijderen doorzichten en opnemen extra herplant). Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de 'Reactienota zienswijzen'.

Kostenverhaal:

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten.

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 eventuele 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.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

Externe communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de aan de raad voorgestelde behandeling van de hun zienswijze en het uiteindelijke besluit.

Van de vaststelling van de plannen wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de waarnemend burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 30 mei 2023
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Tutenbergweg 6 Vasse'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 april 2023, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 mei 2023;

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

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, Tutenbergweg 6 Vasse' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPTUTENBERGWEG6-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 NL.IMRO.0183.BUIBPTUTENBERGWEG6-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 mei 2023

De waarnemend raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,