

Kaders verblijfsrecreatie gemeente Losser

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen werken intensief samen op het gebied van recreatie en toerisme. Dit heeft in 2018 geleid tot de “Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018”. De gemeenteraad van Losser heeft deze beleidsnota op 16 oktober 2018 vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich kunnen blijven ontwikkelen. In de praktijk blijkt echter dat de huidige nota op onderdelen te weinig handvatten biedt om voldoende te kunnen sturen op de recreatieve meerwaarde van verblijfsrecreatieve initiatieven. Ook kent de nota enkele begrippen die voor meerdere uitleggen vatbaar zijn. Daarnaast geven de ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector zelf aanleiding om de beleidsnota te actualiseren en vernieuwen.

Zo is er in 2023 in opdracht van de eerdergenoemde gemeenten onderzoek¹ verricht naar de marktruimte voor nieuwe initiatieven en kansrijke doelgroepen. Daaruit volgt onder meer de aanbeveling om bij nieuwe initiatieven rekening te houden met het onderscheidend vermogen, te focussen op bepaalde doelgroepen en om hiervoor duidelijke randvoorwaarden en kaders op te stellen. Met het voorliggende beleidskader ‘Kaders verblijfsrecreatie gemeente Losser’ wordt voorzien in deze duidelijke randvoorwaarden en kaders. Ook kan met dit kader beter worden gestuurd op de recreatieve meerwaarde van initiatieven voor de gemeente Losser. Ook de andere gemeenten in Noordoost Twente passen hun beleid op deze punten aan.

1.2 Doel van het beleidskader

Het doel van dit beleid is het geven van duidelijke kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen (blijven) ontwikkelen.

1.3 Maatwerk en flexibiliteit

Maatwerk en flexibiliteit zijn leidende principes in dit beleidskader. Past een recreatieve ontwikkeling niet direct binnen het beleidskader, dan kijken we toch of er redenen zijn om het plan mogelijk te maken. We hanteren hiermee de “ja, mits” benadering en willen ruimte bieden aan lokaal maatwerk. Wel dient daarbij altijd voldaan te worden aan de algemene voorwaarden (zie hoofdstuk 2).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de algemene voorwaarden waar een verblijfsrecreatieve ontwikkeling aan moet voldoen. De begrippen die van toepassing zijn op dit beleidskader zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de voorwaarden en kaders voor verblijfsrecreatie als hoofdfunctie, hierbij moet gedacht worden aan de recreatieterreinen en hotels in onze gemeente. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op verblijfsrecreatie als neven- en/of ondergeschikte functie bij de functies wonen, agrarisch erf en voormalige agrarisch erf. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische status van dit beleidskader.

2. Algemene randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de algemene randvoorwaarden beschreven waaraan bij elke verblijfsrecreatieve ontwikkeling voldaan moet worden met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Bij toepassing van het beleidskader zal in elk geval voldaan moeten worden aan deze randvoorwaarden. De gemeente bepaalt na afweging van alle relevante belangen of aan deze voorwaarden voldaan wordt.

1. Er moet sprake zijn van marktconforme en gebiedspassende verblijfsrecreatieve bedrijvigheid.
2. De ontwikkeling dient bij te dragen aan differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of heeft een aantoonbare meerwaarde voor het verblijfsrecreatieve product binnen de gemeente.
3. Met een bedrijfsplan dient de meerwaarde aantoonbaar gemaakt te worden (economische haalbaarheid, marktbehoefte etc.). Initiatiefnemers kunnen het plan bij voorkeur laten onderbouwen door een vakkundig extern adviseur.
4. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Naast de hiervoor genoemde voorwaarden, gelden ook de volgende voorwaarden die op alle ontwikkelingen in het buitengebied van toepassing zijn:

1) Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente, juli 2023, Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd



5. Elke ontwikkeling moet per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
6. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting (uiteengezet in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en, indien van toepassing, plantverband/ onderlinge afstand);
7. De geboden ontwikkelingsruimte dient in balans te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
8. De ontwikkeling dient naar aard en omvang passend te zijn op de locatie en de gebiedskenmerken van het type landschap;
9. De bestaande infrastructuur moet in principe toereikend zijn voor de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van verkeer. Indien een aanpassing van de infrastructuur benodigd en aanvaardbaar is, komen de kosten hiervoor voor rekening van aanvrager;
10. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
11. De ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
12. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
13. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van derden.

3. Begrippenlijst

Bij de toepassing van dit beleidskader zijn de volgende begrippen van toepassing.

Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met inbegrip van productiegerichte paardenhouderijen;

Agrarisch erf

Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het agrarisch bedrijf, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

(Voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen

Gebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde, die in gebruik zijn of in gebruik zijn geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Bed and Breakfast (B&B)

Een kleinschalige vorm van recreatief nachtverblijf veelal gericht op kortdurend verblijf inclusief het serveren van ontbijt. De verblijfsvorm is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Groepsaccommodatie

Een verblijf met minimaal tien slaappleatsen bedoeld voor recreatief nachtverblijf. Het verblijf kent gemeenschappelijk gebruik van diverse voorzieningen.

Hotel

Een hotel is een verblijfsvorm, onder de functie (bestemming) horeca, waar recreatief nachtverblijf wordt aangeboden in de vorm van overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht. In een hotel kunnen faciliteiten aanwezig zijn zoals een restaurant, een bar, een lounge, vergaderruimte, fitnessruimte, en/of een zwembad.

Kampeertoerisme

Een verblijf met minimaal tien slaappleatsen bedoeld voor recreatief nachtverblijf en veelal gericht op (jeugd)verenigingen, scholen en overige jongerengroepen. Het verblijf kent gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keukens, overige verblijfsruimten en slaapzalen.

Karakteristiek

Gebouwen die geen monument zijn maar wel positief bijdragen aan de bijzondere (bebouwings-)kenmerken van de plek, bijvoorbeeld door de situering, de bouwmassa, gevelcompositie en/of de bouwstijl, en waarvan de uitstraling om die reden het behouden waard is.

Kleinschalig kampeer- en camperterrein

Een kleinschalig terrein of kleinschalige plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij de beleving van het platteland centraal staat. Het verblijf is gesitueerd op een (voormalig) agrarisch erf.

Mobiel kampeermiddel

Een mobiel en/of demontabel onderkomen bedoeld voor recreatief nachtverblijf. Hieronder kan onder andere een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of camper verstaan worden.

Plattelandskamer

Een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend bedoeld is voor recreatief nachtverblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij de beleving van het platteland centraal staat. Het verblijf is gesitueerd op een (voormalig) agrarisch erf.

Recreatieterrein

Een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen en/of geplaatst houden van accommodaties ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf. Onder deze functie worden onder andere reguliere kampeerterreinen/campings, camperterreinen en terreinen met recreatiewoningen verstaan.

Recreatiewoning

Een op de grond staand gebouw c.q. complex van ruimten dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Vast kampeermiddel

Een verblijfsvorm die gedurende langere tijd op een recreatieterrein op dezelfde plaats staat en dat door zijn plaatsing direct of indirect steun vindt in of op de grond. Hieronder kan onder andere een stacaravan, trekkershut of chalet worden verstaan.

Voormalig agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat was gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met inbegrip van productiegerichte paardenhouderijen.

Voormalig agrarisch erf

Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht was ingericht ten dienste van het agrarisch bedrijf.

4. Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie

Initiatieven gericht op logiesverstrekking, onder de noemer verblijfsrecreatie dan wel recreatief nachtverblijf als hoofdfunctie, zijn onder de gestelde voorwaarden toegestaan bij de functies 'recreatieterrein' en 'hotel'.

4.1 Recreatieterrein

Voorwaarden en kaders recreatieterrein:

- De exploitatie van een recreatieterrein is jaarrond toegestaan.
- Inzet op versterking van bestaande recreatieterreinen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwvestiging.
- Het maximaal aantal eenheden en de type verblijfsvormen worden per recreatieterrein vastgelegd in het omgevingsplan.
- Kampeermiddelen zijn toegestaan.
- Recreatiewoningen zijn toegestaan. De maximale inhoud bedraagt 300 m³.
- Groepsaccommodaties zijn toegestaan.
- Eenheden bedoeld voor kampeermiddelen (vast en/of mobiel) op een recreatieterrein mogen niet zonder wijziging van het omgevingsplan ingericht worden voor andere verblijfsvormen.
- Het parkeren van de auto's van gasten en bezoekers op het terrein moet binnen de grenzen van het terrein plaatsvinden. Als richtlijn wordt hiervoor de geldende norm van het CROW gehanteerd.
- Horeca-activiteiten zijn zowel als ondergeschikte- als nevenfunctie toegestaan op een recreatieterrein. Bij een ondergeschikte functie is er sprake van een activiteit enkel ingericht voor de verblijfs-gast op het recreatieterrein. Bij een nevenfunctie is de activiteit ingericht voor zowel de verblijfs-gast als passanten. De gradatie van het type horeca betreft maatwerk. Bij de realisatie van een horeca-activiteit wordt er rekening gehouden met ruimtelijke effecten op de locatie (toestroom, parkeerdruk etc.).

4.2 Hotel

Voorwaarden en kaders hotels:

Een hotel is dusdanig specifiek dat er geen nadere voorwaarden en kaders zijn vastgelegd buiten de normale wet- en regelgeving. Een nieuwe hotelfunctie betreft altijd maatwerk.

5. Verblijfsrecreatie als neven- en/of ondergeschikte functie

Initiatieven gericht op logiesverstrekking, onder de noemer (verblijfs)recreatie dan wel recreatief nachtverblijf, als neven- en/of ondergeschikte activiteit zijn toegestaan bij de volgende functies en onder de gestelde voorwaarden.

5.1 Wonen

De realisatie van een Bed and Breakfast (B&B) is binnen een (bedrijfs)woning toegestaan.

Voorwaarden en kaders Bed and Breakfast (B&B):

- Exploitatie is jaarrond toegestaan.
- Alleen in het hoofdgebouw met een maximum aantal slaapplekken van acht.
- Het is niet toegestaan om nieuwe gebouwen toe te voegen voor de realisatie van een B&B.

5.2 Agrarisch erf en voormalig agrarisch erf

Onder de functie 'agrarisch erf' en 'voormalig agrarisch erf' worden diverse ontwikkelingen toegestaan. Het betreft plattelandskamers, een groepsaccommodatie en/of een kampeerboerderij en een kleinschalig kampeer- en/of camperterrein. Het gaat om initiatieven waarbij de beleving van het platteland en het (voormalige) agrarische erf centraal staat.

Voorwaarden en kaders plattelandskamers

- Exploitatie is jaarrond toegestaan.
- Moeten in (voormalige) agrarische bebouwing gerealiseerd worden, binnen de bestaande afmetingen van het huidige gebouw. Afwijkingen van deze afmetingen kunnen worden toegestaan, mits deze aantoonbaar noodzakelijk zijn ter verbetering van het aanzicht van het gebouw.
- Het aantal plattelandskamers in één gebouw bedraagt minimaal twee om de bedrijfsmatige exploitatie te waarborgen (= minimaal vier slaapplekken).
- Sanitaire voorzieningen, keuken en overige verblijfsruimten mogen per plattelandskamer worden ingericht.

Voorwaarden en kaders groepsaccommodaties en/of kampeerboerderij

- Exploitatie is jaarrond toegestaan.
- Inzet op versterking van bestaande groepsaccommodaties en kampeerboerderijen op (voormalige) agrarische erven (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwwestiging.
- Moeten in (voormalige) agrarische bebouwing gerealiseerd worden, binnen de bestaande afmetingen van het huidige gebouw. Afwijkingen van deze afmetingen kunnen worden toegestaan, mits deze aantoonbaar noodzakelijk zijn ter verbetering van het aanzicht van het gebouw.
- Het gebouw omvat minimaal tien slaapplekken voor recreatief nachtgebruik.

Voorwaarden en kaders kleinschalige kampeer- en/of camperterrein

- Openstelling gedurende de periode van 15 maart t/m 31 oktober.
- Inzet op versterking van bestaande terreinen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwwestiging.
- Maximaal 25 mobiele kampeermiddelen en/of camperplekken toegestaan.
- Er zijn geen vrije veld situaties toegestaan. Maximaal 50 meter overschrijding uit (voormalig) agrarisch erf.
- Het sanitair moet binnen het (voormalig) agrarisch erf worden gerealiseerd en binnen de bestaande bebouwing. Nieuwbouw is niet toegestaan. Herbouw van bestaande bebouwing is onder voorwaarden toegestaan.

6. Juridische status

6.1 Algemeen

Dit beleidskader heeft de status van beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat er gehandeld wordt overeenkomstig het gestelde in deze beleidsnotitie. Dit is bepaald in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.



6.2 Intrekken beleid

Met het vaststellen van dit beleidskader wordt de door de gemeenteraad op 16 oktober 2018 vastgestelde “Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018” ingetrokken.

6.3 Overgangsbepaling

Als binnen 3 maanden na vaststelling van dit beleidskader een ontwerp omgevingsplan ter inzage is gelegd of een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op basis waarvan kan worden afgeweken van het omgevingsplan, worden deze procedures afgehandeld op basis van het ‘oude’ beleid zoals genoemd in paragraaf 5.3. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien een aanvrager specifiek verzoekt om zijn of haar verzoek af te handelen op basis van dit beleidskader. Eventuele besluitvorming op de aanvraag kan dan pas plaatsvinden nadat het beleidskader in werking is getreden.

6.4 Inwerkingtreding

Dit beleidskader treedt in werking op de dag volgend op die van de bekendmaking.

6.5 Citeertitel

Dit beleidskader kan worden aangehaald als “Kaders verblijfsrecreatie gemeente Losser”

Vastgesteld in de raadsvergadering van 6 mei 2025,

De griffier,

De voorzitter,