Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15”.		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Ontwikkeling en strategie	Datum	14 november 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	18Z01163 23.0026647

Wij stellen u voor te besluiten om:

Het Ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15 ” gewijzigd vast te stellen

---

Inleiding
De eigenaar van de percelen en de opstallen aan de Lutterzandweg 15 en Holtweg 1 te de Lutte heeft verzocht om het geldende bestemmingsplan Buitengebied te herzien om ruimere (horeca) gebruiksmogelijkheden op deze locaties te faciliteren. Hiervoor is ook het maatwerkbesluit op de milieumelding genomen.
Het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15” heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen op ingebracht. In de bijgevoegde nota van zienwijzen zijn de zienswijzen met de gemeentelijke reactie opgenomen. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15”. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.
Uw raad wordt voorgesteld worden om het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15” met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve aanpassing gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
De eigenaar kan op zijn percelen het gewenste horeca gebruik realiseren.

Argumenten

1. Het ontwerp bestemmingsplan “buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15” voorziet hoofdzakelijk in een aanvullend gebruik ten behoeve van zelfstandige horeca.

De locatie Lutterzandweg 15 is sinds een aantal jaren in gebruik en aangewezen als officiële trouwlocatie. Het is wenselijk om behalve de trouwceremonies ter plaatse vervolgens ook gelegenheid te geven voor andere activiteiten, namelijk ;

- Educatieve bijeenkomsten;
- Vergaderingen/conferenties;
- Huwelijksceremonies;
- Kleinere (bedrijfs) feesten, partijen en recepties;
- Lunches, brunches, diners, barbecues, foodtruck;

- Familie reünies;
- Teambuildingsdagen.

Al deze activiteiten (kunnen) worden gehouden met bijbehorende catering in de vorm van etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken. Er is nadrukkelijk geen sprake van een locatie die vrij toegankelijk is en door willekeurige bezoekers wordt aangedaan voor een drankje/hapje. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld reguliere horeca bedrijven in de directe omgeving als Het Paviljoen of Florilympha.

De locatie Holtweg 1 betreft het Jan Wesselinkhoes. Het voorgestane gebruik op die locatie zal voornamelijk sprake zijn van:

- Educatieve bijeenkomsten;
- Vergaderingen/conferenties;
- Huwelijksceremonies;
- Lunches en brunches.

Ook hiervoor geldt dat deze activiteiten (kunnen) worden gehouden met bijbehorende catering in de vorm van etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken;

Door de initiatiefnemers zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en de onderzoeksrapporten wijzen uit dat wordt voldaan aan de wettelijke normeringen. Voor beide locaties geldt dat er geen sprake is van nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing.

1.1. Het initiatief is in lijn met De Omgevingsvisie gemeente Losser

In maart 2023 is de Omgevingsvisie voor de gemeente Losser vastgesteld. Het voorgenomen gebruik is in lijn met de Omgevingsvisie gemeente Losser. In de Omgevingsvisie is onze ambitie dat we een aantrekkelijke en gastvrije gemeente willen zijn en we staan voor een bloeiend en leefbaar platteland. Het initiatief draagt bij aan versterking van het lokale ondernemerschap. De gemeente is de partner die via maatwerk dit initiatief faciliteert. Nieuwe functies zijn niet uitgesloten, mits deze passend zijn in de waarden en kwaliteiten van het gebied. De Uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat dit het geval is. Het aanvullen van het gebruik als trouwlocatie met de vorengenoemde gebruiksmogelijkheden is passend.

1.2 Het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15 kan ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad worden vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15” heeft ter inzage te leggen. In deze planprocedure zijn meerdere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ambtelijk beoordeeld. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. Uw raad kan het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15” nu gewijzigd vaststellen.

1.3 Door het opnemen van specifieke regels wordt de impact van het voorgenomen gebruik gereguleerd.

In het bestemmingsplan zijn specifieke regels opgenomen die zijn toegesneden op de specifieke locatie. Zo is het plaatsen van tenten voor feesten en bruiloften expliciet niet toegestaan. Het maximaal aantal toegestane gasten is gesteld op 60 personen. Het toegestane geluidniveau mag niet hoger zijn dan 45 Dba etmaalwaarde ter plaatse van omliggende woningen. Het soort

activiteiten dat wordt toegestaan wordt nader beschreven in de bijlagen 1 en 2 waarnaar in de regels een juridische koppeling is gemaakt.

Ambtshalve wordt voorgesteld ook de milieu maatwerkvoorschriften in de regels van het ontwerp bestemmingsplan op te nemen.
De horeca-activiteiten aan de Lutterzandweg15 te de Lutte van het bedrijf erve Beverborg vallen voor de milieuregelgeving onder het regime van Activiteitenbesluit. Ons college kan maatwerkvoorschriften opleggen met betrekking tot de plaats waar deze maatwerkvoorschriften gelden, welke technische en organisatorische maatregelen en gedragsregels moeten worden getroffen, de duur van de activiteiten, de tijdstippen daarvan en het vooraf melden van de activiteiten.
Aanvrager heeft op 16 juli 2020 een verzoek ingediend om voor Erve Beverborg aan de Lutterzandweg 15 te de Lutte om deze maatwerk voorschriften te stellen.
Op 22 november 2022 heeft de directeur Omgevingsdienst Twente het besluit tot het stellen van maatwerk voorschriften in mandaat namens de gemeente Losser genomen. Het besluit is gepubliceerd en daartegen zijn geen bezwaren ingediend. Het besluit is inmiddels onherroepelijk en daarmee is duidelijk dat er vanuit milieu wettelijk oogpunt geen belemmeringen voor het gewenst gebruik zijn. In het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek is geadviseerd de maatwerk voorschriften ook in het bestemmingsplan op te nemen. Aangezien deze nog niet waren opgenomen, wordt ambtshalve voorgesteld deze alsnog in het bestemmingsplan op te nemen en dat kan door de gemeenteraad plaatsvinden door ook op dit onderdeel te besluiten tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15”.

Kanttekeningen
Er is sprake van een lange periode tussen de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het huidige voorstel.
Het was wenselijk om duidelijkheid te verkrijgen of de milieu melding kan worden geaccepteerd en welke maatwerkwerkvoorschriften daarin opgenomen worden alvorens het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan ter besluitvorming voor te leggen. Deze maatwerkvoorschriften moeten vervolgens ook in het bestemmingsplan worden verwerkt. Het langdurige proces om tot afronding van het meldingsproces te komen, heeft geleid tot een relatief lang besluitvormingsproces.

Financiële dekking van het voorstel
De kosten van de planprocedure en het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de aanvrager.

Participatie
In het kader van de planologische procedure zijn inwoners in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn zienswijzen ingebracht en deze zijn beoordeeld. De indieners zijn worden door de gemeenteraad nog in de gelegenheid gesteld een toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven.

Vervolg
Na besluitvorming is de juridisch planologische basis gelegd voor verruimd horecagebruik op de bedoelde locaties. Beroep tegen het raadsbesluit bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is mogelijk.

Bijlagen

1.Maatwerkbesluit milieu
2.Nota van zienswijzen
3.Regels Ontwerp bestemmingsplan
4.Toelichting Ontwerp bestemmingsplan
5.Verbeelding Holtweg 1

6.Verbeelding Lutterzandweg 15
7.Akoestisch onderzoek
8.Bestaande horeca activiteiten
9.Stikstofberekening
10. Parkeervoorziening Holtweg

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 14 november 2023

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	ir. C.A.M. Kroon