Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiële herziening Koopsweg 1, De Lutte’		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	4 maart 2025
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	22Z01244 24.0018639

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiële herziening Koopsweg 1, De Lutte’ met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph007-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de ingekomen zienswijze te beantwoorden conform de Nota van zienswijze;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding
Het bedrijf aan Koopsweg 1 wil een nieuw bedrijfsgebouw (omvang 600m2) realiseren ten behoeve van opslag van machines, bouwstoffen en overige materialen. Het bedrijf beschikt momenteel over circa 1200m2 aan bedrijfsgebouwen.



Om toekomstbestendig te blijven, is meer bebouwing noodzakelijk, mede om te voorkomen dat materialen buiten worden opgeslagen.

Het bestemmingsvlak voor het bedrijf biedt voldoende ruimte om het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw te realiseren. Het geldende omgevingsplan biedt echter géén mogelijkheid om binnen het bestemmingsvlak de aanwezige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen uit te breiden. Hiervoor dient het omgevingsplan te worden herzien.

Op bovenstaande figuur is te zien waar het nieuwe bedrijfsgebouw is geprojecteerd (zie gebouw nr. 4). Tevens is op deze figuur weergegeven welke landschapselementen zullen worden toegevoegd in kader van het KGO-beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierdoor kan deze procedure nog op basis van het 'oude' recht worden afgehandeld en is geen sprake van een omgevingsplan maar van een bestemmingsplan.

Beoogd effect
Een toekomstbestendig bedrijf dat is voorzien van een betere landschappelijke inpassing

Argumenten

1.1 Met het faciliteren van uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt aanvullend geïnvesteerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
De beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit geeft aan in welke gevallen er gecompenseerd moet worden met sloop. Voor de uitbreiding van bedrijven in het buitengebied geldt deze voorwaarde niet. Het uitgangspunt daarbij is dat er gecompenseerd kan worden in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dat kan sloop zijn maar daarbij kan het ook gaan om bijvoorbeeld landschapsmaatregelen.
Voor onderhavige ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsplan is het erfinrichtingsplan waarin de gewenste inpassing van het nieuwe erf in het omliggende landschap wordt toegelicht. Met het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het omliggende landschap geleverd. Met het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt voldoende geïnvesteerd in het kader van de KGO dat het plan in overeenstemming is met de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Overijssel. De uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan is in de regels van voorliggend bestemmingsplan geborgd.

1.2 De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie
De gemeente wenst in 2040 een gezond vestigings- en ondernemersklimaat voor commerciële en niet commerciële publieksgerichte functies. Er is ruimte om nieuwe ondernemingen op te starten en er is ruimte om te groeien. De gemeente wil het landelijk gebied vitaal houden en verpaupering voorkomen. De gemeente biedt daarom meer ruimte voor (economische) activiteiten op voormalige bedrijfslocaties. Hoewel de gemeente Losser de focus legt op bestaande bebouwing, wordt het oprichten van nieuwe bebouwing niet volledig uitgesloten. Ook op dit vlak willen we maatwerk bieden. De aspecten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin zeer belangrijk. Steeds weegt de gemeente af dat bij ontwikkelingsruimte milieu-, natuur- en duurzaamheidsdoelstellingen niet worden aangetast. De beleidsnota 'Het buitengebied met ruimtelijke kwaliteit' is een voorbeeld van hoe de gemeente dit stimuleringsbeleid wil vormgeven. De gemeente zet bij nieuwe ontwikkelingen in op het maken van nieuwe combinaties bij met de realisatie van andere opgaven als klimaatadaptatie, groenversterking, de wateropgave etc. in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

1.3 Er is geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal', het NatuurNetwerk Nederland en beschermde flora en fauna
Het plangebied is op circa 500 meter van Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' gelegen. Op basis van een Aerius-berekening is bepaald dat de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen significant effect oplevert.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in de Nota van zienswijze welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. Als gevolg van de zienswijze is het ruimtelijk kwaliteitsplan (landschappelijke inpassing/voorstel KGO) aangescherpt. Het aangescherpte voorstel is (ambtelijk) besproken met provincie Overijssel, waarbij door laatstgenoemde een akkoord is uitgesproken.

Omdat hiermee sprake is van een wijzigingen in de regels en op de verbeelding (het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan), is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.1 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan
De gemeenteraad is verplicht om bij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening 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, veelal de ontwikkelaar. Er zijn geen exploitatiekosten te verhalen en is er derhalve geen exploitatieovereenkomst gesloten.
Wel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten op basis waarvan (eventuele) planschadekosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald.

Kanttekeningen
Nvt

Financiële dekking van het voorstel
Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten en de ambtelijke kosten worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie
Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over zijn plannen. Dit heeft geen negatieve reacties opgeleverd. Nadere participatie is in dit dossier niet aan de orde.

Vervolg
Uw raad wordt voorgesteld om, met inachtneming van de ingekomen zienswijze en na afweging van alle belangen, een besluit te nemen over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan. Daarna wordt het besluit gepubliceerd en is er de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Koopsweg 1, De Lutte
- zienswijze provincie Overijssel
- Nota van zienswijze
- (concept) raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 4 maart 2025

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	J.B. Diepemaat