Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte”

Gemeente Losser

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Procedure en opzet 3
1.2 Wet bescherming persoonsgegevens ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
1.3 Ingediende zienswijzen 3
2. Zienswijze: samenvatting inhoud, reactie en conclusie 4
Zienswijze 1 4
3. Wijzigingen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

1. Inleiding

1.1 Procedure en opzet

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte” en de bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken (met ingang van 14 december 2023) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze Nota van zienswijzen wordt de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Daarna wordt een conclusie getrokken.

1.2 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingekomen. Het betreft de volgende zienswijze:

1. Zienswijze van Provincie Overijssel, met kenmerknummer 24.0012799 en dagtekening 16 januari 2024.

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Zienswijze: samenvatting inhoud, reactie en conclusie

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1

Samenvatting inhoud zienswijze

a) Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden over het plan terwijl er provinciale belangen spelen;
b) Voor nieuwe recreatiewoningen gelden op basis van het provinciale beleid de voorwaarden bedrijfsmatige exploitatie en innovatief concept. Als onderdeel van het agrarisch bedrijf lijkt sprake van bedrijfsmatige exploitatie maar dit wordt niet onderbouwd en in de regels opgenomen. Ook wordt niet onderbouwd dat sprake is van een innovatief concept;
c) Met een oppervlakte van 75 m^2 en een nokhoogte van 6 meter lijken het standaard recreatiewoningen. Bovendien wordt geen maximum gesteld aan het aantal huisjes of de totale oppervlakte bebouwing recreatief verblijf.

Reactie gemeente

a) Het plan is in het stadium van het principeverzoek besproken in het regulier overleg met de provincie. Onterecht is er daarbij vanuit gegaan dat dit overleg ook gezien kon worden als vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijze is meerdere malen overleg gevoerd met de provincie over het plan. Dit heeft, met de nodige aanpassingen en aanvullingen in het plan (zie hoofdstuk 3), op 18 april 2024 geleidt tot een akkoord van de provincie;
b) De toelichting op het bestemmingsplan is aangevuld waarbij nader is onderbouwd dat sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie en sprake is van een innovatief concept. Ten aanzien van het innovatieve concept wordt opgemerkt dat in overleg met de provincie is bepaald dat het daarbij met name gaat om de vraag of een recreatieve ontwikkeling een meerwaarde heeft op recreatief gebied voor de gemeente Losser. Uit de aangevulde toelichting en als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegde motivatie blijkt dat sprake is van een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser;
c) In overleg met de provincie is de maximaal toegestane oppervlakte voor de vakantiewoningen en de maximale bouwhoogte ongewijzigd gebleven. Wel is het maximum aantal toegestane vakantiewoningen vastgelegd in de regels en op de verbeelding en zijn aanvullende regels opgenomen over de uitstraling en het bouwtype. Daarnaast is in de regels opgenomen dat permanente bewoning van de vakantiewoningen is uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een wijziging van de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen

Als gevolg van de zienswijze en het overleg met de provincie Overijssel is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Ook zijn ambtshalve enkele wijzigen doorgevoerd. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn:

Toelichting:

- De tekst in paragraaf 2.1 bevatte enkele onjuistheden en is hierop aangepast;
- Paragraaf 2.2 is uitgebreid met enkele referentiebeelden;
- Aan paragraaf 3.2 is een onderbouwing van artikel 2.12 (Nieuwe recreatiewoningen) toegevoegd.
- Bijlage 5 is toegevoegd aan de toelichting. Deze bijlage omvat een nadere motivatie waaruit blijkt dat sprake is van een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser.

Regels

- Artikel 4.1 onder b. is aangepast en luidt nu als volgt: *vakantiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiewoning' als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;*
- In artikel 4.2.1 onder a., 1^{e} bullet is het aantal vakantiewoningen verwijderd;
- De tabel in artikel 4.2.1 onder h. is aangepast waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de nieuwe vakantiewoningen en het bestaande vakantieappartementengebouw;
- Artikel 4.2.1 onder i. is toegevoegd aan de regels en luidt: *ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal vakantieappartementengebouwen' mag het aantal vakantieappartementengebouwen niet meer bedragen dan aangegeven. In het vakantieappartementengebouw zijn drie vakantieappartementen toegestaan;*
- Artikel 4.2.1 onder j. is toegevoegd aan de regels en luidt: *ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal vakantiewoningen' mag het aantal vakantiewoningen niet meer bedragen dan aangegeven;*
- Artikel 4.2.1 onder m. is toegevoegd aan de regels en luidt: *bij de bouw van de vakantiewoningen wordt aansluiting gezocht bij het bestaande vakantieappartementengebouw qua uitstraling en bouwtype. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout. Tevens wordt er veel glas in donkere kozijnen toegepast.*
- Artikel 4.4 onder j. is gewijzigd en luidt nu als volgt: *het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, vakantieappartementengebouwen en vakantiewoningen voor permanente bewoning;*

Verbeelding

- Op de verbeelding zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal vakantiewoningen' en 'maximum aantal vakantieappartementengebouwen' toegevoegd.