

Raadsvoorstel

Onderwerp	VVGB ambachtelijke bierbrouwerij steenfabriek		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	Oktober 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	23Z00175 23.0006791

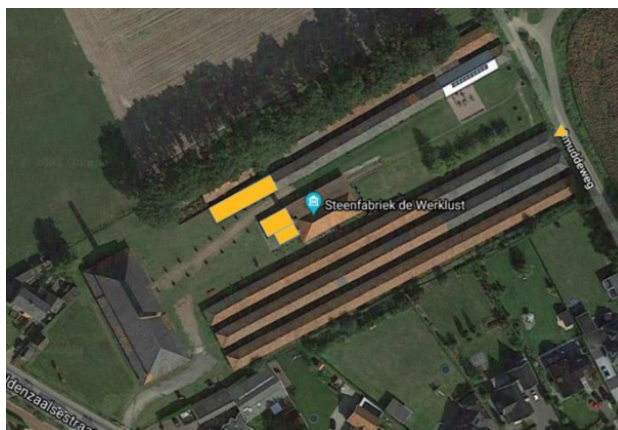
Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toestaan van een ambachtelijke bierbrouwerij aan de Smuddeweg 3 in Losser en bij geen zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding

De stichting BOEi heeft in 2017 steenfabriek de Werklust gekocht van de gemeente Losser. Tot op heden is het BOEi niet gelukt om de steenfabriek exploitabel te maken. Met het oog hierop heeft de stichting BOEi het voornemen om een deel van het terrein te verhuren aan en geschikt te maken voor een ambachtelijke bierbrouwerij. Dit uiteraard met respect voor de oorspronkelijke functie van de locatie en daaraan gekoppelde erfgoedactiviteiten van vrijwilligersorganisatie stichting de Werklust.

In de onderstaande afbeelding wordt de locatie van de brouwerij weergegeven. Het proeflokaal dat ook in deze afbeelding wordt weergegeven kan worden gerealiseerd op basis van het geldend bestemmingsplan, deze voorziening maakt dan ook geen onderdeel uit van dit voorstel.



Beoogd effect

Het toestaan van een ambachtelijke bierbrouwerij draagt bij aan het exploitabel maken van de steenfabriek De Werklust en geeft een impuls aan de (vrijtijds)economie en levendigheid in Losser.

Argumenten

1.1 Een ambachtelijke bierbrouwerij op het terrein van steenfabriek De Werklust draagt bij aan het behoud voor de toekomst en geeft een impuls aan de (vrijtijds)economie en levendigheid

Tot op heden is het BOEi niet gelukt om de steenfabriek exploitabel te maken. Door een ambachtelijke bierbrouwerij toe te staan op deze locatie, wordt een bijdrage geleverd aan het exploitabel maken van de steenfabriek. Investeren in een gezonde exploitatie van het complex betekent behoud voor de toekomst. Het plan om een deel van de fabriek te verhuren aan een bierbrouwerij is niet alleen een impuls voor de exploitatie, maar ook voor (vrijtijds)economie en levendigheid in Losser. De activiteiten zijn seizoensverlengend en geschikt voor verschillende weertypes (aansluitend bij het coalitieakkoord), wat spreiding van het toerisme over het hele jaar stimuleert. Het is bovendien een aanvulling in het aanbod voor de gast waarop Twente Marketing zich wil richten: de millennial/avonturenzoeker, de stijlzoeker en de inzichtzoeker.

1.2 Er is sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'

Er kan ten behoeve van de gevraagde ontwikkeling worden afgeweken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. In dit artikel is bepaald dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Onderdeel van de aanvraag betreft een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling, en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan, in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.3 Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is noodzakelijk

Voor het op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan is op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Een VVGB is niet nodig indien de gemeenteraad categorieën gevallen heeft aangewezen waarvoor dit niet is vereist. Op 21 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat een VVGB niet nodig is in een aantal gevallen. Het toestaan van een ambachtelijke bierbrouwerij valt niet onder één van deze gevallen waardoor een wel VVGB vereist is.

Kanttekeningen

1.1 Werkzaamheden aan een Rijksmonument vragen om grote zorgvuldigheid

Aangezien het een Rijksmonument betreft, zijn erfgoedpartners als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Monumentencommissie ingeschakeld om de plannen te beoordelen en er over te adviseren. De RCE heeft ingestemd met de sloop van de voormalige werkplaats. Deze heeft geen monumentale status, wel is sprake van complexbescherming waar ook dit gebouw onder valt. Ook heeft de RCE aangegeven geen problemen te hebben met de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw in de stijl en vorm van de droogloodsen. De RCE heeft ook als zodanig geadviseerd aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft het bouwplan beoordeeld. Na diverse aanpassingen aan het bouwplan heeft de Monumentencommissie op 9 mei 2023 ingestemd met het bouwplan.

1.2 Er is een ontheffing noodzakelijk voor de steenuil

In verband met de sloop en in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is een Quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd (onderzoek is bij dit voorstel gevoegd). Hieruit volgt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de volgende soorten; steenmarter, vleermuizen, gierzwaluw, huismus en uilen. Uit het aanvullend onderzoek (tevens opgenomen als bijlage bij dit voorstel) volgt dat enkel de nest/rustplaats van de steenuil een negatief effect kan ondervinden als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor deze soort dan ook nodig om de ontwikkeling te mogen uitvoeren. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd bij de provincie Overijssel en er is voldoende zicht op het verkrijgen van deze ontheffing. De daadwerkelijke sloop van het gebouw mag pas plaatsvinden als de ontheffing ook daadwerkelijk verleend is.

Financiële dekking van het voorstel

De kosten die met de aanvraag zijn gemoeid kunnen worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade die voortvloeit uit de planologische wijziging komt voor rekening van de aanvrager. Hiervoor is een planschadeovereenkomst met aanvrager gesloten.

Participatie

Aanvrager wordt verzocht omwonenden te informeren over het voornemen en de ter inzage legging van het ontwerpbesluit. Daarnaast heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Vervolg

Na afgifte van de VVGB kan de procedure worden gestart en kan het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is er voor een ieder gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing (23.0006561)
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (23.0006559)
- Verkennend bodemonderzoek (23.0006560)
- Quicksan Natuurbescherming (23.006558)
- Aanvullend soortenonderzoek (23.0031254)
- Concept raadsbesluit (23.0007799)

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 7 november 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon