



Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Team	Team Plannen, vergunnen en handhaven	Datum:	2 september 2024
Opsteller	N. van Benthem	Zaaknummer:	22Z01893
		Documentnummer:	24.0003329
Mee geadviseerd door	H. Heukels, B. in het Veld		
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Deppenbroekweg 1 Losser"		
Openbaar	Ja		

Portefeuillehouder	J. Engels

Collegevergadering: 10-09-2024

Conceptbesluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Deppenbroekweg 1 Losser" met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph05-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Samenvatting

Op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad de 'motie Kienhuis' aangenomen en het college van B&W opgedragen om te onderzoeken hoe de bedrijfsvoering van handelsonderneming Kienhuis zoveel mogelijk gecontinueerd kan worden binnen de bestaande legale bebouwing. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze motie en wordt het kader geboden om de bestaande legale bebouwing en bijbehorend terrein in gebruik te nemen voor een groothandel in hout- en bouwmaterialen.

B&W besluit dd. 10-09-2024

Akkoord met advies



Inleiding

Op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad de 'motie Kienhuis' (opgenomen als bijlage bij dit voorstel) aangenomen. Hiermee is het college van B&W opgedragen om:

- 1. Teneinde de bedrijfsvoering van Kienhuis zo veel als juridisch mogelijk is te continueren;

binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan; eventueel met een aanpassing van de gebruiksfunctie ter plaatse;

in samenspraak met Kienhuis actief te onderzoeken óf en zo ja, welke mogelijkheden er zijn om bepaalde bedrijfsactiviteiten van Kienhuis binnen de huidige legale bebouwing voort te zetten;*
- 2. En de raad hierover uiterlijk voor 31 december 2022 te informeren.*

Op basis van deze motie zijn er met handelsonderneming Kienhuis (hierna: Kienhuis) en hun adviseur diverse gesprekken geweest. Hierover is de gemeenteraad meest recent eind 2022 geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. Met deze brief is voldaan aan punt 2 van de motie, de betreffende brief is opgenomen als bijlage bij dit voorstel.

De gesprekken die zijn gevoerd met Kienhuis en hun adviseur hebben geleid tot het voorliggende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de 'motie Kienhuis' en wordt juridisch-planologisch geregeld dat de legale voormalige agrarische bebouwing en het bijbehorende perceel mag worden gebruikt voor een groothandel in hout- en bouwmaterialen. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de sloop van de illegale bouwwerken op het perceel en de landschappelijke inpassing van het gehele bedrijfsperceel. Onderdeel van deze ontwikkeling is een investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de 'motie Kienhuis' en daarmee het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief bieden. In samenhang hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeterd.

Argumenten

1.1 Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan onderdeel 1. van de 'motie Kienhuis'

De gemeente heeft haar beleid voor de nieuwvestiging van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied" middels een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Wonen – Voormalige boerderij'. Het perceel Deppenbroekweg 1 in Losser kent een bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen. Omdat ook hier sprake is van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met vrijgekomen agrarische bebouwing, is de beleidslijn zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid als uitgangspunt gehanteerd voor de uitvoering van onderdeel 1 van de motie en de gesprekken die met Kienhuis zijn gevoerd.

De wijzigingsbevoegdheid kent een aantal voorwaarden waar aan voldaan moet worden. Eén van deze voornaamste voorwaarden is dat het -samengevat- moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een groothandel in hout- en bouwmaterialen met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 2.000 m² gerekend tot de categorie 2. Is de bedrijfsoppervlakte groter dan 2.000 m² dan is sprake van



categorie 3 bedrijf. De gronden die Kienhuis wil inzetten voor zijn groothandel in hout- en bouwmaterialen hebben een oppervlakte van 4.500 m² waardoor in eerste aanleg sprake is van categorie 3 bedrijf. Het aspect geluid is bij een dergelijk bedrijf de bepalende hinderfactor. In dit geval is met een akoestisch onderzoek aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten van Kienhuis naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan een categorie 2 bedrijf. Hiermee wordt dus voldaan aan deze voorwaarde. Het akoestisch onderzoek is opgenomen bij en vertaald in de toelichting op het bestemmingsplan.

Ook aan de andere voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Dit is integraal verwerkt en onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan. In argument 1.2 wordt ingegaan op de voorwaarde dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan is de verplichting tot het verwijderen van de illegale bouwwerken op het terrein. Uitsluitend indien die bouwwerken verwijderd worden is het gebruik van het terrein voor een groothandel in hout- en bouwmaterialen toegestaan.

Overigens is aanvrager voornemens om (gefaseerde) nieuwbouw te verrichten. Daarbij is de bestaande legale agrarische bebouwing qua oppervlakte het uitgangspunt. Het voordeel van nieuwbouw is dat, in tegenstelling tot de huidige bebouwing, hierbij de bebouwing functioneel geschikt gemaakt kan worden voor de functie van een groothandel in hout- en bouwmaterialen.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan onderdeel 1 van de 'motie Kienhuis'.

1.2 Er wordt geïnvesteerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie Overijssel biedt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving mogelijkheden voor de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bebouwing. Omdat Kienhuis zelf geen locaties in eigendom heeft waar een KGO-investering ingezet kan worden, heeft Kienhuis verzocht om de vereiste KGO-investering te mogen storten in een fonds. Deze KGO-investering kan vervolgens worden ingezet om (gemeentelijke) projecten (geen regulier onderhoud) die bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te financieren.

Omdat Losser geen systematiek kent van het 'op geld zetten' van een KGO-investering, is aansluiting gezocht bij de systematiek van waardevermeerdering van omliggende gemeenten (Dinkelland, Tubbergen, Borne). Deze systematiek is door de provincie meerdere malen aangehaald als voorbeeld voor andere gemeenten. Ook in haar eigen Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft de provincie de systematiek van waardevermeerdering, het 'op geld zetten', als voorbeeld voor het bepalen van de KGO-investering bij het hergebruik van voormalige agrarische bebouwing. Hierbij geeft de provincie het volgende aan: *Basisinspanning is ruimtelijke inpassing van het totale erf. De hoogte van de aanvullende kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de aanpassing/ uitbreiding/ nieuwe functie voor de kwaliteit van het erf en omgeving meewegen. Dit geldt ook voor de waardevermeerdering door de bestemmingswijziging, bijvoorbeeld door als voorwaarde te stellen, dat minimaal 25% van de waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*

Om de waardevermeerdering te bepalen wordt niet de huidige bestemming 'Wonen' als uitgangspunt genomen, maar een agrarische bedrijfsbestemming. Dit ook omdat de uitvoering van de raadsmotie gestoeld is op het uitgangspunt dat de voormalige legale agrarische bebouwing wordt hergebruikt voor de nieuwe functie. De waarde die in de systematiek van omliggende gemeenten wordt toegekend aan een agrarisch bedrijf is € 22,- per m². Een niet-agrarisch bedrijf vertegenwoordigt een waarde van € 56,-. De waardevermeerdering bedraagt dus € 34,- per m². Conform de systematiek die de provincie ook in haar werkboek aanhaalt moet dan minimaal 25% van deze waardevermeerdering worden ingezet als KGO-investering.



Kienhuis wenst 4.500 m² in te zetten voor een groothandel in hout- en bouwmaterialen. De overige gronden blijven, net als nu, in gebruik als woning/ tuin/ erf/ fouragehandel (toegestaan op basis van bestemmingsplan), en worden niet meegerekend tot deze oppervlakte. Op basis van dit uitgangspunt bedraagt de totale KGO-investering afgerond € 38.250,-. De advieskosten die samenhangen met de KGO-investering/ investeringen in de ruimtelijke kwaliteit kunnen hier tot een maximum van € 5.000,- van af worden getrokken. Op basis hiervan resteert € 33.250,-. Dit geld wordt gestort in het gemeentelijk fonds en mag uitsluitend worden gebruikt voor projecten (geen regulier onderhoud) in het buitengebied die bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er is vastgelegd dat het hierbij moet gaan om projecten in de omgeving van het plangebied.

1.3 Met de landschappelijke inpassing is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Basisvoorwaarde voor elke ontwikkeling in het buitengebied is de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. In dit geval wordt het bedrijfsperceel landschappelijk (zie bijlage) ingepast op basis van een concreet inrichtingsplan. Dit plan voorziet onder meer in de aanplant van nieuwe houtsingels met bomen en het verwijderen van uitheemse beplanting.

De uitvoering en instandhouding van de in het inrichtingsplan beschreven landschapsmaatregelen is juridisch geborgd in het bestemmingsplan. Met het treffen van deze landschapsmaatregelen en de investeringen in het kader van de KGO is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

1.4 De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Losser

De ontwikkeling is passend binnen het toekomstbeeld dat in de Omgevingsvisie voor 2040 wordt geschetst. Specifiek wordt in de visie aangegeven dat in Losser een goed vestigings- en ondernemersklimaat heerst en dat er ruimte is om te groeien waarbij deze ontwikkelruimte gepaard gaat met een plus op het gebied van groen en landschap.

Daarnaast wordt bij de overkoepelende ambitie 'een herkenbaar en gastvrij Losser' aangegeven dat gekozen wordt voor zorgvuldig en multifunctioneel ruimtegebruik waarbij gekeken wordt naar meervoudig gebruik van gronden en gebouwen, om op die manier meerdere functies op één plek te bundelen.

De overkoepelende ambitie 'een innovatief en ondernemend Losser' geeft aan dat naast de bestaande bedrijventerreinen nieuwvestiging ook mogelijk is op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in het landelijk gebied. Het moet daarbij wel gaan om kleinschalige bedrijven die qua uitstraling passen in het landelijk gebied en bijdragen aan de instandhouding van de leefbaarheid. Ook de landschappelijke inpasbaarheid van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten vinden we daarbij erg belangrijk. Via het KGO geven wij daaraan concreet invulling.

Op basis van het gebiedskompas ligt de locatie 'Op het vlakke land'. In dit deelgebied wordt de verdere ontwikkeling van de landbouw gefaciliteerd. Vanwege het toekomstperspectief voor de landbouw zijn we terughoudend met alternatieve functies in het landelijke gebied. In dit deelgebied (en dan met name het zuidelijke deel) zien we de landbouw daarom als een leidende functie.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet op het toekennen van een nieuwe functie aan vrijgekomen agrarische bebouwing. Er is sprake van bedrijvigheid die gelijk gesteld kan worden aan bedrijvigheid in de milieucategorie 2 en daarmee op basis van de in argument 1.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid gezien moet worden als kleinschalige bedrijvigheid. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast (zie argument 1.3) en er is sprake van een aanvullende KGO-investering (zie argument 1.2) waardoor per saldo sprake is van een plus op het gebied van groen en landschap. Tot slot is relevant om te benoemen dat deze ontwikkelingen geen extra beperkingen oplevert voor het toekomstperspectief van de landbouw in dit deelgebied.



1.5 Een groothandel in hout- en bouwmaterialen is toegestaan, reguliere detailhandel niet

Het uitgangspunt van zowel het provinciaal- als gemeentelijk beleid is om nieuwe detailhandelsvestigingen uitsluitend toe te staan in de kernwinkelgebieden. Buiten deze kernwinkelgebieden wordt geen nieuwe detailhandel toegestaan. Gelet hierop is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen dat detailhandel (de verkoop aan particulieren) niet is toegestaan. Een groothandel in hout- en bouwmaterialen (een groothandel verkoopt niet aan particulieren) wordt niet gezien als reguliere detailhandel.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend en de provincie heeft ingestemd met het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

1.7 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 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.

In dit geval worden gemeentelijke kosten op aanvrager verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Tevens is met aanvrager een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd en is geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

Kantttekeningen

1.1 Er is sprake van een maatwerkinvulling met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente Losser heeft geen eigen KGO-beleid die bepaalt hoe een KGO-investering eruit moet zien om de geboden ontwikkelruimte in balans te brengen met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is daarom gezocht naar een maatwerkoplossing binnen de kaders van het provinciale beleidsinstrument van de KGO (zie argument 1.2). Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte in balans is met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO) en dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke maatwerkinvulling.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. De ambtelijke kosten kunnen op basis van de legesverordening op aanvrager worden verhaald.

Participatie

Aanvrager heeft de direct omwonenden informeel geïnformeerd over het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen (zie argument 1.6).

Communicatie

- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.overheid.nl,



via de gemeentelijke website www.losser.nl/Nieuws/Bekendmakingen en schriftelijk in weekblad De Week van Losser. Het plan is ook in te zien op de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

- Het besluit wordt toegelicht in het reguliere persgesprek van B&W.

Vervolg

De gemeenteraad wordt voorgesteld om, met inachtneming van eventueel ingekomen zienswijzen 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.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
7 juni 2022	22.0021725	Motie Kienhuis	Ja
6 december 2022	22.0030750	Raadsinformatiebrief motie Kienhuis	Ja
12 juli 2024	24.0021060	Bestemmingsplan Buitengebied, Deppenbroekweg 1 Losser	Ja
November 2023	23.0034080	Landschappelijk inpassingsplan	Ja
Augustus 2024	24.0021062	Raadsvoorstel	Ja
Augustus 2024	24.0021063	(Concept) raadsbesluit	Ja