



Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Team	Team Plannen, vergunnen en handhaven	Datum:	4 maart 2024
Opsteller		Zaaknummer:	23Z00175
		Documentnummer:	24.0006379
Mee geadviseerd door			
Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan t.b.v. ambachtelijke bierbrouwerij steenfabriek		
Openbaar	Ja		

Portefeuillehouder	

Collegevergadering: 19-03-2024

Conceptbesluit

1. Op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan het toestaan van een ambachtelijke bierbrouwerij aan de Smuddeweg 3 in Losser.

Samenvatting

De stichting BOEi is voornemens om een deel van het terrein van steenfabriek de Werklust te verhuren en geschikt te maken voor een ambachtelijke bierbrouwerij. Op basis van het geldend bestemmingsplan is een ambachtelijke bierbrouwerij ter plaatse niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken wordt voorgesteld om af te wijken van het geldend bestemmingsplan.

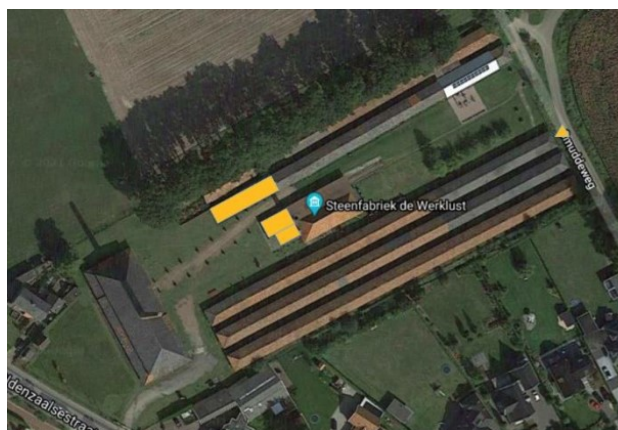
B&W besluit dd. 12-03-2024
Akkoord met advies



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 zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze perioden zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 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.

1.4 Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten

De gemeenteraad is verplicht om bij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro waardoor er geen verplichting geldt tot het vaststellen van een exploitatieplan en er geen grondslag is om plankosten te verhalen. Wel is er een planschadeovereenkomst gesloten zodat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

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

De raad van de gemeente Losser heeft op 19 december 2023 onder kenmerk 23.007799 besloten om, op grond van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen te nemen voor het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Veegplan 2013" met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. In het besluit is opgenomen dat bij geen zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als definitieve verklaring van geen bedenkingen. Omdat er geen zienswijzen zijn ingekomen (zie argument 1.2) kan deze verklaring worden aangemerkt als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

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

Dit voorstel ziet uitsluitend op de aanvraag om op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo af te mogen wijken van het bestemmingsplan. De kosten die met deze aanvraag zijn gemoeid kunnen worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade die voortvloeit uit deze planologische wijziging komt voor rekening van de aanvrager. Hiervoor is een planschadeovereenkomst met aanvrager gesloten.

Participatie

Aanvrager heeft op 20 februari 2024 een inloopavond gehouden voor de buurt. In aanwezigheid van 13 belangstellenden is onder meer de voorliggende aanvraag is besproken. Aanvrager heeft aangegeven dat de sfeer constructief en gemoedelijk was en vooral een leermoment om



eens per jaar een avond te organiseren waarbij de buurt geïnformeerd wordt over wat er zoal speelt. Daarnaast heeft het ontwerpbesluit voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (zie argument 1.2).

Communicatie

- De besluitvorming wordt schriftelijk medegedeeld aan aanvrager.
- Van het besluit wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het besluit wordt tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening.
- Het besluit wordt toegelicht in het reguliere persgesprek van het college van B&W.

Vervolg

Het besluit wordt gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het besluit bij de rechtbank.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
Oktober 2023	23.0006561	Ruimtelijke onderbouwing	Nee
Januari 2023	23.0006559	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	Nee
Januari 2023	23.0006560	Verkennd bodemonderzoek	Nee
Maart 2023	23.0006558	Quickscan Natuurbescherming	Nee
Oktober 2023	23.0031254	Aanvullend soortenonderzoek	Nee