

Zaaknr : 18Z01163
Documentnr :

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 november 2023;

Gelet op het gestelde in de Oordeelsvormende vergadering van 30 januari 2024, agendapunt 6 ('Vaststelling bestemmingsplan part. herz. Holtweg 1 en Lutterzandweg 15');

Gelezen het juridisch advies van de heer L.J. Gerritsen van Hekkelman Advocaten N.V., d.d. 5 maart 2024, kenmerk: 20240274 - 2819247/1 - LG/

Overwegende de volgende aspecten:

Algemeen

Wij constateren dat in de onderbouwing van het bestemmingsplan meermaals wordt benadrukt dat sprake is van 'het planologische regelen van reeds jarenlang bestaande activiteiten'. Dit is onjuist. Ook al zou (enkel) sprake zijn van het planologisch mogelijk maken van feitelijk bestaande activiteiten, dan is van belang dat deze feitelijk bestaande activiteiten niet in overeenstemming zijn met het huidige bestemmingsplan. Bij het legaliseren van deze activiteiten in een nieuw bestemmingsplan zoals hier aan de orde, hebben wij te beoordelen of deze activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij concluderen dat dit niet het geval is en zullen dit hierna toelichten.

Omgevingsvisie gemeente Losser

Het bestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat, vooruitlopend op een nog vast te stellen gebiedsvisie, een aantal uitgangspunten voor het Lutterzand wordt gehanteerd (pagina 46 en 47 van de Omgevingsvisie). De planologische mogelijkheden waarin het bestemmingsplan voorziet, zijn niet in overeenstemming met deze uitgangspunten.

Een van de uitgangspunten luidt dat er ruimte wordt geboden aan de toeristische sector voor beperkte groei. Kwantitatieve groei is echter enkel mogelijk als dat samengaat met een kwalitatieve impuls voor het Lutterzand als geheel. Met het bestemmingsplan worden er ruimere gebruiksmogelijkheden voor horeca toegestaan, maar dit gaat niet gepaard met een verbetering van de kwaliteit van het Lutterzand. De ontwikkelingen zouden juist zorgen voor een extra belasting op het natuurgebied. De beoogde functies passen ook niet in de waarden en kwaliteiten van het gebied. Wij zien ook geen aanleiding om deze uitgangspunten los te laten en voor het bestemmingsplan af te wijken van de Omgevingsvisie. Wij achten het belang van de bescherming van het gebied (onder meer de natuur en rust) zwaarder wegen dan het belang van de initiatiefnemers bij de ruimere gebruiksmogelijkheden.

Reeds vanwege de strijd met de Omgevingsvisie en het feit dat afwijking daarvan niet gewenst is, kan niet tot vaststelling van het bestemmingsplan worden overgegaan. Hierna beschrijven wij dat de onderbouwing van diverse planologische aspecten gebrekkig is. Nader onderzoek naar deze aspecten kan echter niet leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan, omdat de strijd met de Omgevingsvisie overeind blijft. Om die reden achten wij het vanuit een oogpunt van behoorlijk bestuur niet opportuun/onzorgvuldig om de initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen deze gebreken in de onderbouwing te laten herstellen.

Gevolgen voor de natuur

Er is onvoldoende aangetoond dat de beoogde functies in het plangebied, dat in en nabij het NNN en op korte afstand van Natura 2000 is gelegen, geen nadelige effecten hebben op de natuur in de omgeving.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is ten onrechte enkel onderzoek uitgevoerd naar het aspect stikstof. In dit onderzoek, dat overigens is uitgevoerd met een achterhaalde versie van AERIUS, zijn voor wat betreft de verkeersgeneratie ook onjuiste (geen reële en aannemelijke) uitgangspunten gehanteerd.

Ten aanzien van soortenbescherming is ten onrechte in het geheel geen onderzoek gedaan. Dat geen sprake is van fysieke ingrepen, betekent niet dat er geen verstoring kan optreden als gevolg van de beoogde functies. Hierbij kan gedacht aan geluids- en lichteffecten.

De beoogde bestemming strekt ten slotte niet tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken van het NNN gebied. Daarmee is ook sprake van strijd met (artikel 2.7.3 van) de provinciale Omgevingsverordening.

Verkeer en parkeren

Er is onvoldoende aangetoond dat de verkeersbewegingen op een zorgvuldige en verkeersveilige wijze afgewikkeld kunnen worden op het bestaande omliggende wegennet en dat in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Dit geldt al helemaal voor de evenementen die mogelijk worden gemaakt. Toetsing van de gevolgen van evenementen voor de aspecten verkeer en parkeren kan niet doorgeschoven worden naar de evenementenvergunning. Het betreft immers aspecten die onderdeel uitmaken van de 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor wat betreft parkeren achten wij, voor zover daar al voldoende ruimte voor zou zijn, het ongewenst om gebruik te maken van de bestaande wegen (langsparkeren). Dat geldt ook voor het creëren van parkeerruimte in de bestaande natuur.

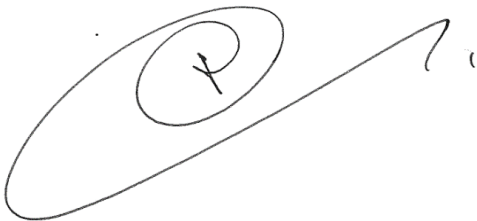
BESLUIT:

1. Het Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Holtweg 1 en Lutterzandweg 15" *niet* vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 21 mei 2024,

griffier,

voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and a smaller, more defined loop on the right containing a small cross-like mark.A handwritten signature in black ink, featuring a long, horizontal, slightly wavy line with a vertical stroke intersecting it near the center.