



De raad van de gemeente Losser;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2013 en een amendement van de raad tijdens de raadsvergadering van 17 september (onderdeel 3);

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 2.7.4, lid 3, van de Omgevingsverordening Overijssel afwijken van het beschermingsregime binnen de Ecologische Hoofdstructuur.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening fietsroute en recreatiewoningen Lutterzand" vaststellen, waarbij de toelichting op onderdelen wordt aangepast.
3. De raad besluit om aan artikel 4.1 van het bestemmingsplan toe te voegen:
 - f. een extra berging van maximaal 9m² aanwezig mag zijn voor de verkoop van koffie, thee en ijs op het terras.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 17 september 2013;

griffier,

voorzitter,

**Amendement Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, fietsroutes –
recreatiewoningen**

Toevoegen aan het raadsvoorstel

3. De raad besluit om aan artikel 4 van het bestemmingsplan toe te voegen:

f. een extra berging van maximaal 9m² aanwezig mag zijn voor de verkoop van koffie, thee en ijs op het terras.



17 SEP. 2013

Het amendement (CDA) en
gewijz. Raadsvoorstel: unaniem
vastgesteld.
- zie besluitenlijst -

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening
fietsroute en recreatiewoningen Lutterzand**

Zaaknr / Documentnr. :
Portefeuillehouder : J. Weierink

Losser, 20 augustus 2013

Voorstel

1. Op grond van artikel 2.7.4, lid 3, van de Omgevingsverordening Overijssel afwijken van het beschermingsregime binnen de Ecologische Hoofdstructuur.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening fietsroute en recreatiewoningen Lutterzand" vaststellen, waarbij de toelichting op onderdelen wordt aangepast.

Aanleiding

Al vele jaren zijn er problemen over en met de fietsroutes in het Lutterzand. Uiteindelijk is er op 14 december 2012 met de heer G.J.M. Huttenhuis, als eigenaar van een groot deel van het Lutterzand, een overeenkomst gesloten. Voor de gemeente was het van belang dat het fiets- en wandelpad in de directe omgeving van de Greune Stet een duurzaam karakter zou krijgen, immers een deel van het bestaande pad moet op basis van een gerechtelijke uitspraak worden verwijderd.

De overeenkomst voorziet in een aantal zaken waarbij planologisch het volgende moet worden geregeld:

- de verplaatsing van de planologische mogelijkheid om een recreatiewoning te bouwen vanaf een locatie in de omgeving van de Molterheurneweg 7 naar een locatie in de omgeving van het perceel Lutterzandweg 12i;
- vanaf een terras van maximaal 30 m² mag bij de recreatiewoning Lutterzandweg 12R ondergeschikt aan de bestemming "Recreatie – Recreatiewoning" koffie, thee en ijs worden verkocht;
- de verlegging van een fietsroute in de onmiddellijke omgeving van de Greune Stet.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

De familie Huttenhuis is tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van 3 september 2013 toegezegd dat het college een brief zou zenden, waarin een nadere verduidelijking wordt gegeven over het begrip van lichte horeca (koffie, thee en ijs) bij de recreatiewoning Lutterzandweg 12r. De heer Huttenhuis heeft na de vergadering van de commissie Ruimte laten weten geen prijs meer te stellen op een brief. Hij vraagt om een vermelding van artikel 4.1 van het bestemmingsplan in het raadsvoorstel.

Volledigheidshalve vermelden wij dat vanuit een beperkte bergruimte in de woning de producten kunnen worden geleverd voor de verkoop op het terras.

Navolgend vermelden wij de verschillende teksten over de recreatiewoning, zoals die in de overeenkomst van 14 december 2012 zijn weergegeven, in de algemene toelichting op het plan en in de toelichting op de bestemmingsplanregels. Eveneens is de tekst weergegeven van de definitie van een recreatiewoning en de tekst van de bestemmingsplanregel.

Geldende overeenkomst.

De heer Huttenhuis mag bij één recreatiewoning, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening, koffie, thee en ijs verkopen, zodanig dat dit ondergeschikt is aan de bestemming "recreatiewoning";

De gemeente zal zich inspannen om de bestemming recreatiewoning met daaraan ondergeschikt lichte horeca in de vorm van de verkoop van koffie, thee en ijs toe te kennen aan het perceel nu bestemd als recreatiewoning op het adres Lutterzandweg 12r te De Lutte. De gebruiksruimte op het bij de recreatiewoning behorende terras bedraagt maximaal 30 m².

Pag 20, algemene plantoelichting.

Voor de recreatiewoning Lutterzandweg 12r is ontwikkeling voor de verkoop van producten als koffie, thee en ijs met beperkt terras, zodanig kleinschalig dat het ondergeschikt is aan de bestemming als recreatiewoning. Hiervoor gaat geen areaal en kwaliteit van natuur verloren.

pag. 39 43

Nadere toelichting op de bestemmingen.

Bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning'.

Vanwege de recreatieve functie die deze woningen hebben en om permanente bewoning tegen te gaan, hebben de recreatiewoningen in het bestemmingsplan een bestemming als recreatiewoning gekregen.

Voor de locatie Lutterzandweg 12r is de aanduiding 'terras' opgenomen ten behoeve van ondergeschikte lichte horeca in de vorm van de verkoop van koffie, thee en ijs met een terras van maximaal 30 m².

1.32 recreatiewoning, definitie van het begrip.

een complex van ruimten, dat dient voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

Bestemmingplanregel, zoals in het ontwerpplan is weergegeven.

Artikel 4 Recreatie - Recreatiewoning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiewoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;*
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'terras', tevens ondergeschikte lichte horeca in de vorm van de verkoop van koffie, thee en ijs met een terras van maximaal 30 m² met daarbij behorende;*
- d. tuinen, erven en terreinen;*
- e. overige bouwwerken.*

Argumenten

1.1 *Er is nu na diverse eerdere pogingen een zeer afgewogen pakket gevonden, waarbij volgens de huidige inzichten een duurzame oplossing is bereikt.*

Om te voorkomen dat de nieuwe poging zou stranden, is er in een vroeg stadium op bestuurlijk en ambtelijk niveau met de provincie overleg gevoerd. Juist de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur maakte de oplossing gecompliceerd. De huidige oplossing kenmerkt zich door afgewogenheid, waarbij zowel de gemeente, de provincie als de heer Huttenhuis heeft moeten inleveren. Daarnaast heeft Staatsbosbeheer de bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning achter het perceel Molterheurneweg 7 ingeleverd.

1.2 *De bevoegdheid om af te wijken van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening gaat per 1 september 2013 over naar de gemeente.*

Bouwactiviteiten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vormen deel van het provinciaal belang. Om die reden is de provincie eveneens partij in de planologische regelingen voor de oplossing van het probleem. Volgens de geldende Omgevingsverordening Overijssel kan de provincie een vrijstelling verlenen. Vanaf 1 september 2013 wordt de geactualiseerde omgevingsverordening van kracht. De gemeenteraad heeft dan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen de mogelijkheid van het beschermingsregime af te wijken, mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:

- a. de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast;
- b. per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, of een vergroting van de oppervlakte van de EHS;
- c. plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

De verplaatsing van de recreatiewoning geschiedt binnen hetzelfde gebied. Per saldo wijzigt dus weinig. Slechts vanaf het terras bij een recreatiewoning mag, ondergeschikt aan de bestemming, koffie, thee en ijs worden verkocht. Andere producten zijn niet toegestaan. Tegenover deze twee zaken staat dat de verlegging van de fietsroute en de in de overeenkomst neergelegde verplichting om de oever bij de Greune Stet te beschermen een positief saldo voor het natuurgebied tot gevolg hebben.

2.1 *Ondanks kanttekeningen van verschillende personen en instanties zijn er geen zienswijzen ingediend die de planologische regeling zouden kunnen ophouden.*

In de voorgaande maanden zijn diverse gesprekken gevoerd om draagvlak te krijgen voor de gekozen oplossing. Met de verzekering dat activiteiten niet meer zouden worden dan in het bestemmingsplan zijn toegestaan, is er het vertrouwen dat de gemeente, indien nodig, ook handhavend zal optreden. Dit schept uiteraard verplichtingen.

2.2 *De afgewogen regeling in het bestemmingsplan geeft duidelijkheid.*

Indien de afspraken planologisch zijn afgekaderd, is het voor alle partijen duidelijk wat wel en niet kan. Dat biedt dan ook bescherming voor de diverse belangen en partijen.

Kanttekeningen

1.1 *Om gewenste ontwikkelingen te bereiken, zijn er op twee onderdelen aantastingen van het gebied.*

Van de planologische mogelijkheid om achter het perceel Molterheurneweg 7 een recreatiewoning te bouwen, is geen gebruik gemaakt, terwijl eveneens de verwachting gerechtvaardigd was dat door Staatsbosbeheer van die mogelijkheid geen gebruik zou worden gemaakt. Het perceel was slechts bereikbaar over het erf van een burger. De verkoop van koffie, thee en ijs vanaf een terras bij een recreatiewoning, midden in het Lutterzand, is een activiteit die verstorend op de natuur kan werken.

2.1 *Vanuit de horeca is gevraagd om aandacht voor de handhaving van de regelgeving.*

Op dit moment zijn er binnen de grenzen van het Lutterzand twee volwaardige horecabedrijven. Beide bedrijven zijn aan een doorgaande route gesitueerd, hebben voldoende eigen parkeerruimte en willen voorkomen dat midden in het bosgebied een derde horecabedrijf zal ontstaan. De gemeente is gehouden om de in het bestemmingsplan neergelegde regels desnoods ook daadwerkelijk te handhaven.

2.2 *De toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is niet op alle onderdelen voldoende duidelijk of niet volledig.*

Belanghebbenden in het gebied hebben de gemeente gevraagd om in de toelichting op de juiste plaatsen de juiste foto's te plaatsen. Om die reden zullen kleine aanpassingen worden gedaan.

Daarnaast heeft de provincie gevraagd om in de toelichting de onderbouwing van de afwijking van de provinciale omgevingsverordening nadrukkelijker te onderbouwen. Tevens dient er in de toelichting verduidelijking te komen over de wijze van overleg en vooroverleg. De toelichting op het bestemmingsplan zal op de genoemde onderdelen verduidelijkt en aangepast worden.

Vervolg

Na het in werking treden van het bestemmingsplan zal nog in dit jaar de fietsroute worden verlegd en de uitzichtpunten bij de Greune Stet worden ingericht. Een belangrijk deel van deze kosten komt voor rekening van het Provinciaal Meerjarenprogramma.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,