

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Hanhofweg 3-5 De Lutte”		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	11 maart 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	23Z02476 24.0004581

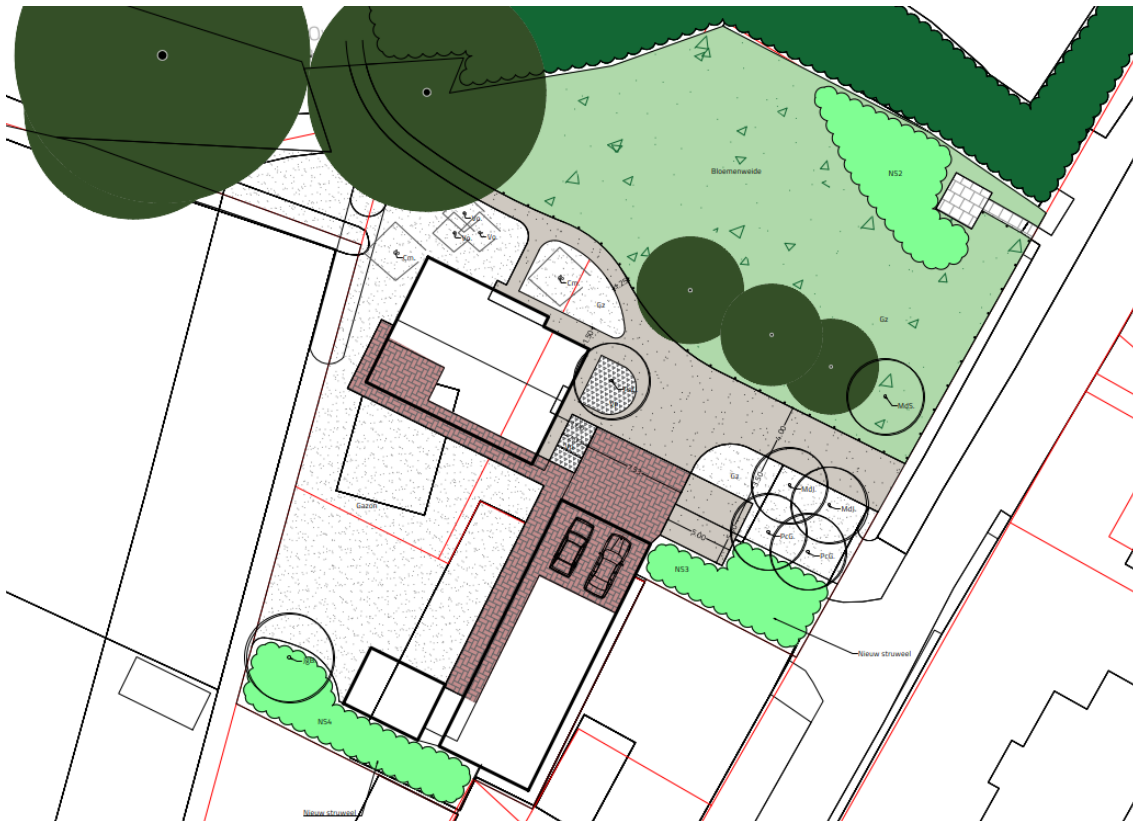
Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan “Buitengebied, Hanhofweg 3-5 De Lutte” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph02-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. de ingekomen zienswijze te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Recreatiebedrijf 't Keampke, gevestigd aan de Hanhofweg 5 in De Lutte, beschikt over diverse groepsaccommodaties die veelal verhuurd worden aan zorgbehoevende recreanten. Voor de benedenverdieping van één van de groepsaccommodaties is op 19 maart 1991 een vergunning verleend voor 'het verbouwen van een recreatiegebouw tot woonruimte'. Tot op de dag van vandaag geldt deze vergunning nog steeds en tot voor kort was de benedenverdieping van het betreffende recreatiegebouw ook in gebruik als woonruimte.

Eén van de kinderen van de eigenaren treedt op korte termijn toe tot het recreatiebedrijf en wordt mede-eigenaar. Vanwege deze ontwikkelingen is de wens geuit om de vergunde woonruimte te verplaatsen naar een locatie elders op het recreatiebedrijf zodat daar een volwaardige woning gebouwd kan worden. De woning wordt landschappelijk ingepast. Ook wordt er aanvullend geïnvesteerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In onderstaande afbeelding wordt de gewenste locatie van de woning met bijbehorende landschappelijke inpassing weergegeven.



Afbeelding 1: Gewenste locatie woning (met bijgebouw) en landschappelijke inpassing

Op 16 mei 2023 heeft uw college besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling. Wijziging ten opzichte van het principebesluit is dat er geen sprake is van een bedrijfswoning maar van een reguliere woning. Hiervoor is gekozen omdat het de verwachting is dat de huidige eigenaren op termijn niet meer actief deel zullen nemen in het bedrijf. Daarnaast is ook de in de jaren '90 vergunde woonruimte nooit in gebruik geweest als bedrijfswoning maar als reguliere woning. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het toestaan van een reguliere woning op deze locatie in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Beoogd effect

Het faciliteren van een meer optimale woonsituatie voor aanvrager in samenhang met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de verkeersveiligheid en vrijetijdseconomie.

Argumenten

1.1 Met de verplaatsing van de woning kan een meer optimale woonsituatie voor aanvrager gerealiseerd worden

In de huidige situatie is de benedenverdieping van een recreatiegebouw in de jaren '90 verbouwd tot woonruimte. Naast dat deze woning niet meer voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen, is de woonruimte niet optimaal en zeker niet geschikt voor een huishouden met één of meerdere kinderen. Door deze woonruimte op te heffen en elders een volwaardige woning (maximaal 750 m³) te herbouwen, kan een geschiktere woonsituatie voor aanvrager gerealiseerd worden.

1.2 Met de ontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid op de Hanhofweg verbeterd worden

Naast dat de woning wordt verplaatst naar een locatie waar momenteel geen woning is toegestaan, krijgt deze woning ook een grotere inhoud (conform de reguliere bouwregels voor woningen in het buitengebied). Gelet op de ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf met woning en schuur noodzakelijk. In afbeelding 1 is de landschappelijke inpassing van het woonerf weergegeven. In de regels van het bestemmingsplan is deze inpassing juridisch geborgd.

De KGO-investering bestaat onder andere uit de herinrichting van de entree tot 't Keampke en het beschikbaar stellen van gronden met als uiteindelijk doel de realisatie van een wandelpad langs de Hanhofweg tot aan de Bentheimerstraat. In paragraaf 2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de KGO-investering. Hierna wordt deze beknopt toegelicht.

De herinrichting van de entree tot 't Keampke draagt bij aan de verkeersveiligheid op de Hanhofweg. Daarnaast zal met de herinrichting worden voorzien in de benodigde groeninrichting waardoor ook daar sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze herinrichting is afgestemd met de herinrichtingsvisie van de gemeente voor de Hanhofweg.

Met het beschikbaar stellen van gronden kunnen de eigenaren van het naastgelegen woonperceel aan de Hanhofweg 1 hun auto/bus parkeren op eigen terrein. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het herinrichten van de Hanhofweg en het doortrekken van het wandelpad langs deze weg tot aan de Bentheimerstraat (al dan niet door over te steken naar het bestaande trottoir). Het doortrekken van dit wandelpad wordt meegenomen bij de herinrichting van de Hanhofweg. Deze herinrichting volgt uit de Kwaliteitsimpuls De Lutte. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de uitvoering van de Kwaliteitsimpuls De Lutte is ook één van de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Losser.

Opgemerkt dat de eigenaren van het woonperceel Hanhofweg 1 wel de wens hebben geuit om bij de herinrichting van de Hanhofweg te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor de realisatie van één langspaarkeerplek voor eventuele bezoekers. In het voorlopige schetsontwerp is deze wens meegenomen. De komende tijd wordt het ontwerp nader uitgewerkt. Overigens staat dit los van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3 De KGO-investering draagt bij aan de uitvoering van de Kwaliteitsimpuls De Lutte en heeft een positieve impuls op de vrijetijdseconomie

Verbetering van de dorpsranden en entrees is één van de speerpunten uit het visiedocument "Kwaliteitsimpuls De Lutte". Bij de uitwerking van de visie is gebleken dat het voor de hand ligt om de omgeving Hanhofweg - 't Keampke op te nemen als onderdeel van het deelproject dorpsranden. De herinrichting van de Hanhofweg maakt onderdeel uit van de Gemeentebegroting 2024-2027. De voorgestelde KGO-investering maakt het mogelijk om op een goede wijze uitvoering te geven aan het aanpassen van de Hanhofweg en om de eerder genoemde verbinding te realiseren.

't Keampke richt zich met name op minder validen, qua aanbod is 't Keampke hier binnen de gemeente Losser uniek in. Met de realisatie van een goede en veilige verbinding met het centrum van De Lutte, wordt de aantrekkelijkheid van 't Keampke maar ook van De Lutte voor deze doelgroep verder versterkt. Dit heeft een positieve impuls op de vrijetijdseconomie. Daarbij heeft dit ook een recreatieve meerwaarde voor mensen uit De Lutte die een ommetje willen lopen via de Benthemstraat, het Baenkepad, Hanhofweg en de Bentheimerstraat.

1.4 De vergunning voor de vergunde woonruimte wordt na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ingetrokken

Aanvrager heeft schriftelijk aan de gemeente Losser bevestigd dat de op 19 maart 1991 verleende vergunning voor 'het verbouwen van een recreatiegebouw tot woonruimte' na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan worden ingetrokken. Op basis van dit verzoek kan de vergunning na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingetrokken zodat verzekerd is dat geen extra woning/ woonruimte wordt toegestaan.

1.5 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 wordt uw raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 De zienswijze(n) heeft/hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk

standpunt in de Nota van zienswijzen welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal richt de zienswijze zich op de financiële benadeling die reclamant meent te ondervinden doordat er nu een woning gebouwd mag worden op een perceel dat reclamant verkocht heeft en waar reclamant geen woning mocht bouwen. Hier meent reclamant dat sprake is van een ongelijke behandeling, willekeur en meent reclamant recht te hebben op een financiële compensatie. Zoals uit de Nota van zienswijzen volgt heeft reclamant destijds om een extra woning verzocht en niet om het verplaatsen van een woonrecht. Daarnaast wordt de woning niet gebouwd op het perceel dat reclamant verkocht heeft aan aanvrager. De woning wordt gebouwd op percelen die momenteel al in eigendom zijn bij aanvrager. Op het perceel dat reclamant verkocht heeft aan aanvrager wordt het bijgebouw (met opslagfunctie) gebouwd. Deze functie is vergelijkbaar met de huidige functie van de gronden. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.1 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 deze procedure zijn geen te verhalen kosten, zodat geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel is een planschadeovereenkomst gesloten zodat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten en de ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

De direct omwonenden zijn bekend met de voorgenomen plannen. Een aantal bureaus hebben tevens de tekeningen bekeken. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Zoals eerder toegelicht (zie argument 2.1) is er één zienswijze ingekomen op het bestemmingsplan.

Vervolg

Het besluit wordt 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

Bijlagen

- Bestemmingsplan
- Nota van zienswijzen
- Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 19 maart 2024

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok