



## Raadsvoorstel

|                                               |                                                                                                                                                        |                                            |                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|
| <b>Onderwerp</b>                              | Vaststelling bestemmingsplan Enschedesestraat 21 "Losser Dorp partiele herziening Enschedesestraat 21 te Losser en grondexploitatie vm. Martinusschool |                                            |                        |
| <b>Portefeuillehouder</b>                     | H.J.M. Nijhuis                                                                                                                                         |                                            |                        |
| <b>Team</b>                                   | Plannen, vergunnen en handhaven                                                                                                                        | <b>Datum</b>                               | 1 februari 2022        |
| <b>Agendapunt</b><br>(invulling door Griffie) |                                                                                                                                                        | <b>Zaaknummer</b><br><b>Documentnummer</b> | 21Z00073<br>22.0001259 |

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. de nieuwe grondexploitatie vm. Martinusschool vast te stellen;
2. een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 287.855,-.
3. dit krediet te dekken door de geraamde opbrengst uit grondverkoop ad € 249.989,- en het resterende tekort ad € 37.896,- te dekken uit de Reserve Grondbedrijf;
4. de hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting 2022 aan te brengen;
5. de ingebrachte zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota bestemmingsplan "Losser Dorp partiele herziening Enschedesestraat 21 te Losser" ontvankelijk te verklaren;
6. de zienswijzen op één punt gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan "Losser Dorp partiele herziening Enschedesestraat 21 te Losser" zoals dat ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO0168.BP01PH16-0301), gewijzigd vast te stellen in die zin dat op de verbeelding een aanduiding wordt opgenomen met hieraan gekoppeld een regel waarmee geborgd wordt dat ter plaatse van de achtertuinen van de nieuwe woningen een aanvaardbaar geluidniveau gegarandeerd is.

### Inleiding

De herontwikkeling en verkoop van het Martinusschoolterrein aan de Enschedesestraat 21 is één van de projecten die in het kader van de pitstop is aangewezen vanuit de raad. De locatie staat op de nominatie om te worden afgestoten vanuit de gemeente. Hiervoor is dan ook, binnen de door de raad meegegeven kaders, een plan ontwikkeld dat is vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan.

Het plan voorziet in de bouw van zeven grondgebonden starterwoningen en de aanleg van een parkeerterrein die bereikbaar is vanaf de Zweermanstraat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft een ontwerpbeschikking hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen. Ze geven aanleiding het bestemmingsplan op één punt



*Plangebied met voorgenomen invulling*



aan te scherpen. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingplan dient de grondexploitatie te worden vastgesteld. De grondexploitatie regelt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

Een duurzame toekomstbestendige invulling van een braakliggend terrein door middel van de toevoeging van starterwoningen, groen en parkeervoorzieningen waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities uit de Woonvisie 2021 - 2031.

#### *1.1 Economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan is gegarandeerd.*

Door vaststelling van de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geregeld. De in de berekening opgenomen kosten ad € 267.855,- worden grotendeels gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de bouw kavels ad € 232.845,-. Het tekort van € 37.896,- kan worden gedekt uit de Reserve Grondbedrijf.

#### *5.1 De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvankelijk en geven op 1 punt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Als gezegd zijn er twee zienswijzen ingediend, allen binnen de daarvoor gestelde termijn. Ook voor het overige voldoen deze aan de vereisten. Eén zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te scherpen. Ook op een aantal andere punten kan tegemoet worden gekomen aan de zienswijzen. Dit heeft betrekking op toekomstige grondruilingen en uitvoering van de verlichting op het beoogde nieuwe parkeerterrein. Beide aspecten vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Op advies van de Omgevingsdienst Twente (ODT) is aanvullend nog akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het toekomstige parkeerterrein op het geluidniveau in de omringende tuinen. Dit vraagt niet om aanvullende maatregelen. Om toename van de parkeerdruk in de Zweermanstraat te voorkomen wordt er in het plangebied namelijk een parkeerplaats gerealiseerd met 12 parkeerplaatsen.

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 De wens om goedkope starterwoningen te bouwen brengt een tekort op de exploitatie met zich mee*

De exploitatie sluit met een tekort van € 37.896,-. Dit tekort wordt veroorzaakt door het uitgangspunt dat de woningen straks te koop worden aangeboden in het goedkope starterssegment in de prijsklasse tussen circa € 250.000,- en circa € 275.000. Om te borgen dat deze inzet zoveel mogelijk ten goede komt aan Losserse starters zullen met de ontwikkelende partij harde afspraken worden gemaakt over de VON-prijs, de zelfbewoningplicht van de eerste bewoners en het verbod op speculatie. Verder zal van de ontwikkelende partij worden verlangd dat aan kandidaat-kopers met een binding aan de gemeente Losser voorrang wordt gegeven bij de verkoop van de woningen.

### **Financiële dekking van het voorstel**

De exploitatieopzet laat een resultaat op eindwaarde van € 37.896,- negatief zien. De totale kosten bedragen € 287.885,-. Hiervan kan € 249.989,- worden gedekt uit de verkoop van bouw kavels. Het tekort van € 37.896,- kan worden gedekt uit de Reserve Grondbedrijf.

Als bijlage is een samenvatting van de grondexploitatie inclusief toelichting opgenomen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat in de huidige markt er sprake is van een hoge volatiliteit van de prijsontwikkeling van zowel de grondprijzen als de kosten voor het bouw en woonrijp maken. Naarmate de volatiliteit toeneemt, neemt de onzekerheidsmarge omtrent het geraamde eindresultaat evenredig toe. Gegeven de huidige kaders kan het tekort lager uitvallen, indien de prijsontwikkeling van de grondprijzen hoger ligt dan de prijsontwikkeling van de kosten. Vice versa kan het tekort hoger uitvallen.

### **Participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te bieden een zienswijze in te dienen. Voorafgaand aan de ter visie ligging heeft een inloopavond plaatsgevonden voor de direct omwonenden aan de Enschedesestraat, Zweermanstraat en Diepenbrockstraat. Deze is door een tiental omwonenden bezocht. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Aanvullend zijn de zienswijzen in een persoonlijk gesprek met beide



indieners doorgesproken en is een aantal afspraken gemaakt die geen over de verdere uitvoering die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen.

### Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt, samen met het besluit tot vaststelling van de hogere waarde, gepubliceerd. Door belanghebbenden (ook door degenen die geen zienswijze hebben ingediend) kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Parallel aan dit traject wordt de verkoop van de bouw kavels voorbereid. Hierbij wordt aan meerdere partijen gelegenheid gegeven een bod uit te brengen en een bouwplan voor te leggen.

### Bijlagen

| Datum      | Corsa doc. nr. | Omschrijving                | Raad |
|------------|----------------|-----------------------------|------|
| 19-01-2022 | 22.0001620     | Toelichting grex            | Ja   |
| 14-01-2022 | 22.0001259     | Raadsvoorstel               | Ja   |
| 14-01-2022 | 22.0001260     | Raadsbesluit                | Ja   |
| 14-01-2022 | 22.0001244     | Zienswijzennota             | Ja   |
| 15-01-2022 | 22.0001280     | Zienswijze 1 geanonimiseerd | Ja   |
| 15-01-2022 | 22.0001281     | Zienswijze 2 geanonimiseerd | Ja   |

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

---

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 1 februari 2022

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester (wnd),

G.J. Kok MDR