Raadsvoorstel

Onderwerp: **Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 53-55, de Lutte**

Zaaknr/Documentnr : 19Z02355/21.0022979
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 15 maart 2022

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 53-55, de Lutte", dat ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.p008vzp17023-0301) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

De eigenaar van het voormalige winkelpand aan de Bentheimerstraat 53-55 heeft gevraagd om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening, om de bestemming “Detailhandel” te wijzigen in de bestemming “Wonen”, ten behoeve van de bouw van 2 vrijstaande woningen. In 2017 is op basis van de geldende bestemming “Detailhandel” een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een 6-tal winkelunits (met een totale oppervlakte van circa 400 m2), waarvan tot nu toe geen gebruik is gemaakt.
Er zijn geen planologische en ruimtelijke beletselen om aan de bouw van 2 vrijstaande woningen medewerking te verlenen.
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties ingediend.
Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 53-55, de Lutte” vast te stellen.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een planologisch/ruimtelijk passend plan

Met de bouw van twee vrijstaande woningen is sprake van een planologisch/ruimtelijk passend plan, dat zich (meer dan de 6 geschakelde winkelunits waarvoor in 2017 een omgevingsvergunning is verleend) voegt in het ritme van de bestaande (over het algemeen lage) solitaire bebouwing langs de Bentheimerstraat.
Ook is er sprake van een ruimtelijk passend plan, nu onlangs de overdracht heeft plaatsgevonden van een door initiatiefnemer in 2007 van de gemeente gekocht perceel grond (thans nog in gebruik als parkeerplaats). Dat perceel grond is nodig om voor één van de twee kavels een volwaardig bouwperceel (in dit geval een voortuin) te kunnen vormen.

1.2. Een hogere grenswaarde als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Bentheimerstraat is inmiddels door ons college vastgesteld

Op grond van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen de wettelijke voorkeurswaarde (48 db) met respectievelijk 6 en 7 db wordt overschreden. Het is echter mogelijk om een hogere grenswaarde (tot 60 db) vast te stellen, nadat hiervoor een ontheffingsprocedure is gevolgd. In combinatie met het treffen van akoestische maatregelen aan de gevels van de woningen zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Inmiddels heeft het college die hogere grenswaarden vastgesteld.

1.3. Ontwerp-plan past in de kwalitatieve woningbouwprogrammering

Bij het vaststellen van de programmabegroting 2020-2023 heeft de raad aangegeven te kiezen voor kwalitatief programmeren, waarbij gestreefd wordt naar het afstemmen van wat we nodig hebben en wat we aanbieden. Dit kwalitatief programmeren is opgenomen in de op 6 juli 2021 vastgestelde Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser. Onder de voorwaarde dat sprake is van het realiseren van doelgroeponafhankelijke woningen past het plan in het streven om kwalitatief te programmeren. Doelgroeponafhankelijke woningen zijn woningen waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruimte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen of waarbij alle primaire ruimten bereikbaar zijn met een huislift en de kapconstructie ruimte biedt voor het realiseren van extra slaapruimte. De voorwaarde voor het bouwen van doelgroeponafhankelijke woningen is in de regels van het bestemmingsplan en op de verbeelding opgenomen.
In het “Magazijn” is voor het perceel Bentheimerstraat 53-55 rekening gehouden met 2 woningen (omdat er planologisch al sprake is van 1 dienstwoning wordt aan de woningvoorraad slechts 1 woning toegevoegd).

1.4. Het saneren van winkelvloeroppervlakte past binnen de vastgestelde detailhandelsvisie

Op basis van de door de raad op 6 oktober 2020 vastgestelde detailhandelsvisie wordt er naar gestreefd om de aangewezen kernwinkelgebieden te versterken.
Door het realiseren van 2 woningen op het perceel Bentheimerstraat 53-55 (ver buiten het daartoe aangewezen kernwinkelgebied voor de Lutte) wordt ca. 400 m2 winkelvloeroppervlakte wegbestemd, waardoor indirect sprake is van het versterken van het kernwinkelgebied in de Lutte (er kunnen zich immers op het perceel Bentheimerstraat 53-55 geen winkels meer vestigen die concurreren met de winkels binnen het kernwinkelgebied).

1.5. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

1.1. Na vaststelling/onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient met initiatiefnemer overleg plaats te vinden over het bijbetalen van een toeslag (waardeverrekening) over het door initiatiefnemer aangekochte perceel

In het contract van 2007 van aankoop door initiatiefnemer van een grondstrook langs de Bentheimerstraat (thans nog in gebruik als parkeerplaats) is opgenomen dat koper een toeslag moet betalen als binnen 10 jaar na de akte van levering een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt. In de oorspronkelijke aankoop was de waardebepaling nog gebaseerd op een gebruik als parkeerplaats. Nadere afspraken hierover kunnen worden gemaakt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Kosten en dekking – incidenteel / structureel (bijv. onderhoudskosten)

N.v.t. De procedurekosten (via de legesverordening) en de kosten van het opstellen van een bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de ontsluiting van de 2 woningen op de Bentheimerstraat wordt gebruikt gemaakt van 2 al bestaande in- en uitritten.
Met initiatiefnemer is reeds een planschadeovereenkomst gesloten.

Om die reden is het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk

Participatie
Omwonenden zijn door initiatiefnemer over de planvorming geïnformeerd. Daarnaast heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te bieden om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vervolg
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd, wordt het bestemmingsplan na deze zes weken onherroepelijk, tenzij beroep wordt ingesteld door een belanghebbende die aantoont dat hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht en degene die op grond van het Arhusarrest van het Europese Hof van Justitie van mening is direct belanghebbende te zijn. Op basis van dit arrest van 14 januari 2021 mag het instellen van beroep bij de Raad van State niet meer afhankelijk worden gesteld van het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris, burgemeester,