

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Gronausestraat 199		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	30 oktober 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	22Z02032 23.0029692

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan “Losser dorp, partiële herziening Gronausestraat 199” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.01BP001PH18-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Op de locatie Gronausestraat 199 bevindt zich het voormalig restaurant De Orchidee. Het restaurant is circa twee jaar geleden gesloten. Aanvrager is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en een appartementengebouw te realiseren met 15 appartementen. Vastgelegd is dat van deze appartementen minimaal 10 appartementen een verkoopprijs van maximaal de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mogen hebben. De overige 5 appartementen kennen een vrije verkoopprijs.

De woning aan de Gronausestraat 195, die momenteel fysiek is gekoppeld aan de (voormalige) horecabebouwing, wordt losgekoppeld en komt vrij van het gebouw te staan. Hierdoor ontstaat op dit woonperceel een meer optimale woonsituatie.

De overgang tussen het perceel Gronausestraat 199 naar het hofje aan de Kloppenstraat bestaat in de huidige situatie uit een soort groengordel. Met name de in dit groen aanwezige coniferen zijn behoorlijke uitgegroeid over het terrein en dragen niet bij aan de kwaliteitsuitstraling die wordt nagestreefd met de herontwikkeling. Om deze reden wordt deze groengordel opnieuw vormgegeven. Hierbij wordt de bestaande haag vervangen, worden nieuwe bomen en een mix van heesters geplant.

In afbeelding 1 is de tekening van de nieuwe situatie opgenomen, het in deze afbeelding weergegeven groen wijkt af van het meer tot in detail uitgewerkte groenplan. Voor de groene inrichting van het terrein is het groenplan het uitgangspunt. In afbeelding 2 worden enkele impressies van de nieuwbouw weergegeven.



Afbeelding 1: Nieuwe situatie locatie Gronausestraat 199



Afbeelding 2: Impressies nieuwbouw gezien vanaf de Gronausestraat (boven) en Smalmaatstraat (onder)

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Lossers dorp" is herontwikkeling met woningbouw niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridisch-planologische kaders.

Beoogd effect

Het leveren van een bijdrage aan de woonbehoefte in de gemeente.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in Losser

Uit de Woonvisie 2021-2031 blijkt dat er in de gehele gemeente behoefte is aan extra woningen in verschillende typen, waaronder appartementen. De locatie is gelegen in de kern Losser, hier is in de periode tot 2031 kwalitatief behoefte aan 360 woningen. De appartementen waarin het plan voorziet vallen binnen het segment 'koop dgo of appartement', primair zijn deze woningen bedoeld voor starters en senioren. Binnen dit segment is er nog voldoende ruimte voor het onderhavig bouwplan. In de exploitatieovereenkomst is daarnaast vastgelegd dat minimaal 10 appartementen een verkoopprijs van maximaal de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mogen hebben (maximaal € 405.000,- in 2023). De overige 5 appartementen kennen een vrije verkoopprijs. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat exploitant een inspanningsverplichting heeft om van deze 15 appartementen, minimaal 4 appartementen te bestemmen voor de verhuur. Hierdoor ontstaat er een meer gevarieerd aanbod dat beter aansluit bij de marktvraag.

Ook gelet op de omgeving draagt deze ontwikkeling bij aan een meer gevarieerd aanbod. Zo komen in de omgeving hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor (hoofdzakelijk rijwoningen (waaronder sociale huurwoningen) met enkele vrijstaande en 2/1-kapwoningen), door dit type appartementen toe te voegen ontstaat er ook meer variatie in aanbod binnen de wijk.

1.2 De ontwikkeling is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

In de huidige situatie is sprake van een relatief groot horecapand in een gebied dat overwegend gekenmerkt wordt door woningen. Het vervangen van de huidige bebouwing/functie door nieuwe woonbebouwing, is vanuit ruimtelijk oogpunt een verbetering.

De nieuwe bebouwing krijgt een dorps karakter met een eigen identiteit en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke uitstraling op de hoek Gronausestraat-Smalmaatstraat. Het behoud en het verbeteren van de groene overgang tussen het perceel en het hofje aan de Kloppenstraat draagt hier ook aan bij. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4 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 kan 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 worden voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan

Om de kosten te verhalen is met de aanvrager een exploitatieovereenkomst gesloten. Door het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst zijn ook de uitvoering van het groenplan geregeld, grondoverdracht, een aanpassing van de openbare ruimte en is bepaald dat de maximale verkoopprijs van 10 appartementen niet meer mag bedragen dan de NHG-grens. Ook is geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

Kanttekeningen

1.1 Het parkeren wordt niet volledig opgevangen op eigen terrein

Voor de ontwikkeling wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor 15 appartementen bedraagt de parkeerbehoefte in totaal 30 parkeerplaatsen. Met de ontwikkeling wordt op

eigen terrein voorzien in maximaal 23 parkeerplaatsen. Voor de resterende parkeerbehoefte, dit is met name de parkeerbehoefte die aan bezoekers moet worden toegerekend, wordt gebruik worden gemaakt van de 9 openbare parkeerplaatsen aan de Smalmaatstraat/ langs de Gronausestraat. Deze parkeerplaatsen worden in de huidige situatie beperkt gebruikt en bieden naar verwachting voldoende capaciteit om de resterende parkeerbehoefte op te kunnen vangen.

Een ander argument om hiermee in te stemmen is de jurisprudentie ten aanzien van de zogenoemde historische parkeerbehoefte. Dit betekent dat bij de berekening van de parkeerbehoefte ook rekening gehouden moet worden met de huidige functie/bestemming en de parkeerbehoefte die bij die functie/bestemming behoort. Voorziet een nieuwe functie niet in meer parkeerplaatsen dan de huidige functie/ bestemming, dan kan in principe ook niet verlangd worden dat er voorzien wordt in extra parkeerplaatsen om zo het 'historisch tekort' op te vangen. De huidige functie/bestemming (restaurant) kent een theoretische parkeerbehoefte van circa 170 parkeerplaatsen, een groot deel van deze parkeerbehoefte kan in de huidige situatie niet worden opgevangen op eigen terrein. In tegendeel, met de nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in meer parkeerplaatsen op eigen terrein dan momenteel aanwezig is. Ook gelet op de jurisprudentie op dit onderdeel, wordt ingestemd met de realisatie van maximaal 23 parkeerplaatsen op eigen terrein en het gebruik van de openbare parkeerplaatsen aan de Smalmaatstraat/ Gronausestraat.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst en op basis van de legesverordening kunnen de ambtelijke kosten worden verhaald op aanvrager.

Participatie

Aanvrager heeft een informatieavond gehouden voor omwonenden. Bij deze informatieavond was ook een afgevaardigde van de gemeente Losser aanwezig. De bevindingen van de informatiebijeenkomst waren overwegend positief.

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 "Losser dorp, partiële herziening Gronausestraat 199"
- Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 7 november 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon