

Raadsvoorstel

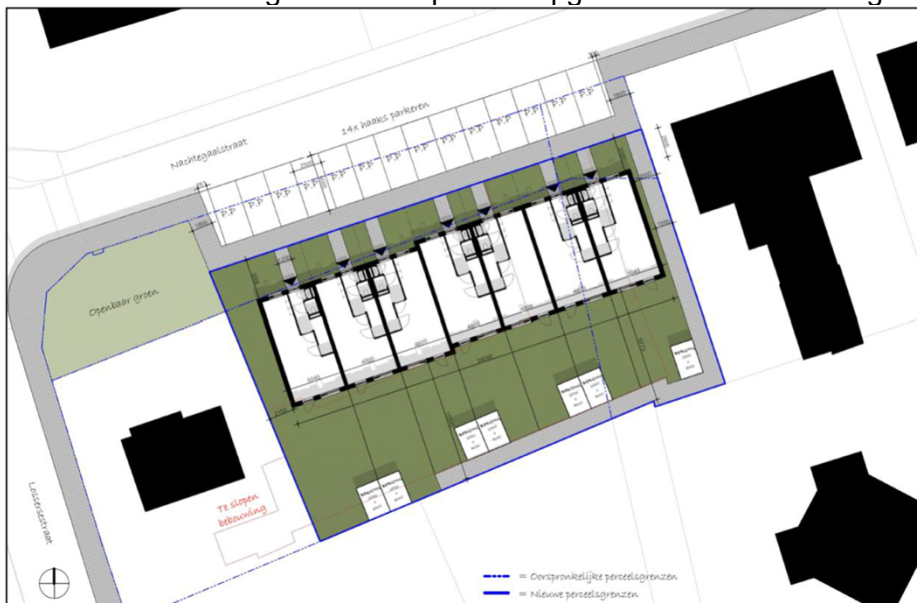
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Lossersestraat 31-31a, de Lutte"		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	16 maart 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	21Z02356 23.0007064

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Lossersestraat 31-31a, de Lutte" met de identificatiecode NL.IMRO.0168.03ABP00PH002-0401 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

Aan de Lossersestraat 31-31a in De Lutte bevindt zich het voormalig autobedrijf Olde Theussink. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de juridisch-planologische kaders geboden voor de herontwikkeling van het terrein met in totaal zeven rijwoningen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als reguliere vrijstaande woning. De rijwoningen zijn bij uitstek geschikt voor starters op de woningmarkt. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats langs de Nachtegaalstraat, in totaal worden hier 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de zeven rijwoningen. De hoek Lossersestraat-Nachtegaalstraat wordt groen ingericht. In afbeelding 1 is een situatietekening opgenomen van de nieuwe situatie. In afbeelding 2 is een impressie opgenomen van het beoogde bouwplan.



Afbeelding 1: Nieuwe situatie Lossersestraat 31-31a



Afbeelding 2: Impressie rijwoningen Lossersestraat 31-31a

Op basis van het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” is herontwikkeling met woningbouw niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridisch-planologische kaders.

Beoogd effect

Het bouwen van starterswoningen, één van in de Woonvisie 2021-2031 benoemde primaire doelgroepen.

Argumenten

1.1 Aan de bouw van starterswoningen is behoefte in De Lutte

In de Woonvisie is opgenomen dat in de komende tien jaar circa 140 woningen moeten worden gebouwd. Hierbij wordt expliciet benoemd dat er ruimte moet worden gevonden om tegemoet te komen aan de vraag van bijvoorbeeld starterswoningen. Met de bouw van zeven rijwoningen, met name geschikt voor starters op de woningmarkt, kan een deel van deze vraag worden ingevuld.

1.2 De woningbouwontwikkeling is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

Het beoogde woningbouwplan is besproken in het gemeentelijk Kwaliteitsteam (bestaande uit een externe stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester). In het advies van het Kwaliteitsteam is -samengevat- aangegeven dat een verkaveling met dubbele en vrijstaande woningen in twee bouwlagen op deze locatie mogelijk is. Ook wordt in het advies aangegeven dat een groene hoek een ruimtelijke voorwaarde is.

Gelet op de woonbehoefte in De Lutte is ervoor gekozen om, in afwijking van het advies van het Kwaliteitsteam, rijwoningen te bouwen. Hierbij is, zoals ook blijkt uit afbeelding 1, wel sprake van een vergroende hoek. Ook is sprake van woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap, e.e.a. aansluitend op de bebouwingstypologie in de Nachtegaalstraat. De rijwoningen worden ten opzichte van de bestaande woningen iets naar achteren gesitueerd, ook om zo voldoende ruimte te kunnen creëren voor de benodigde parkeerplaatsen. Met de nu voorliggende planopzet is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt sprake van een aanvaardbare woningbouwontwikkeling.

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 de 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

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.

Om de kosten te verhalen is met de aanvrager een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. Ook is in de overeenkomst geregeld dat de kosten die de gemeente moet maken voor het herinrichten van het openbaar gebied voor rekening van aanvrager komen én aanvrager het openbaar gebied (zie kanttekening 1.1) over draagt aan de gemeente. Tot slot is in deze overeenkomst ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

Kanttekeningen

1.1 Met de herontwikkeling moet de openbare ruimte heringericht worden

Met de herontwikkeling moet het openbaar gebied worden heringericht. De herinrichting bestaat uit het aanleggen van parkeerplaatsen (deels op gemeentegrond), het verleggen van het trottoir en het aanleggen van openbaar groen. De gemeente draagt zorg voor deze herinrichting, de kosten die hiermee gemoeid gaan kunnen op basis van de exploitatieovereenkomst worden verhaald op aanvrager. Deze openbare gronden worden, voor zover de gemeente nog geen eigenaar is, overgedragen aan de gemeente.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een exploitatieovereenkomst gesloten waarmee zowel het kostenverhaal, waaronder de ambtelijke kosten, als het verhalen van eventuele planschade op aanvrager is verzekerd.

Participatie

De omwonenden zijn door de grondeigenaar geïnformeerd over de herontwikkelingsplannen. Aangegeven is dat omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling en blij zijn dat de huidige minder fraaie situatie opgeruimd wordt.

Vervolg

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd waarna er de mogelijkheid is 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 Lossersestraat 31-31a, de Lutte

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 28 maart 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon