Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Dorpstraat ong. (nabij nr. 47), De Lutte		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	25 maart 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	23Z03157 24.0006847

Wij stellen u voor te besluiten om:

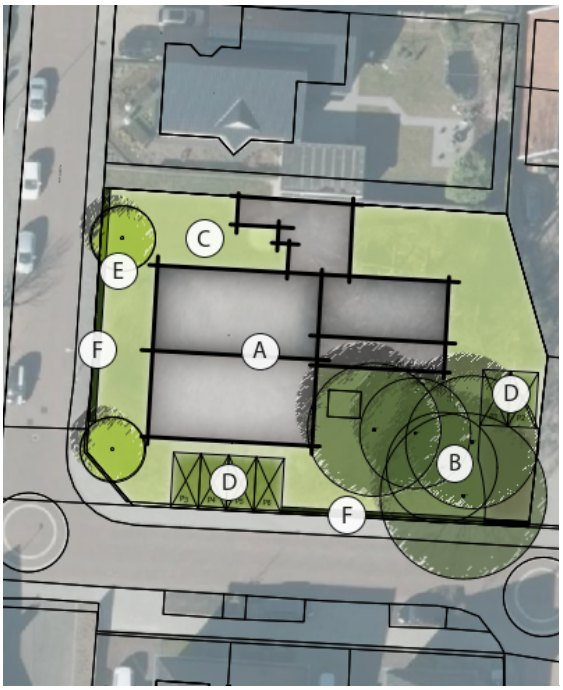
1. het bestemmingsplan “Dorpstraat ong. (nabij nr. 47), De Lutte” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.03ABP00PH004-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.
3. het beeldkwaliteitsplan “Dorpstraat ong (nabij nr. 47) – De Lutte” vast te stellen.

Inleiding
Aan de Dorpstraat 47 in De Lutte bevindt zich een voormalige monumentale schuur die volledig in verval is geraakt. Bij besluit van 18 mei 2018 is de schuur vanwege de vervallen staat en het feit dat herstel niet meer mogelijk was, geschrapt uit het rijksmonumentenregister. Met de ontwikkeling worden de restanten van de schuur volledig verwijderd en wordt één gebouw gerealiseerd met daarin drie woningen. Het nu voorliggende ontwerp is zowel vanuit ruimtelijk als historisch oogpunt passend op deze locatie.

In afbeelding 1 is het conceptontwerp opgenomen. Dit ontwerp geeft een beeld van de uitstraling van het woongebouw. In afbeelding 2 is een uitsnede opgenomen van het inrichtingsplan.



Afbeelding 1: Concept ontwerp nieuw woongebouw Dorpstraat 47, De Lutte



A: Nieuw te bouwen pand.

B: Bestaande houtopstanden.

C: Tuin/gazon.

D: Parkeerplaatsen gesitueerd met grasbetonklinkers. Totaal 6 stuks.

E: Nieuw aan te planten bomen van de 3e grootte. Aanplanten in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal: 2 stuks.
Soorten;
- Amelanchier lamarckii, Krentenboompje;
- Acer campestre, Veldesdoorn;
Bovenstaande soorten dienen waar mogelijk in boomvorm of hoogstam aangeplant te worden. Maximale hoogte van bovenstaande soorten bedraagt maximaal 6 meter met uitzondering van de Veldesdoorn. Deze zal aan de voorzijde geplant worden.

F: Nieuw te planten haag in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Soort: beuk of haagbeuk, enkele plantrij gerekend met 5 stuks per m1. Totaal 225 stuks op een lengte van 45 meter.

Afbeelding 2: Inrichtingsplan Dorpstraat 47, De Lutte

Beoogd effect
Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke en het leveren van een bijdrage aan de woonbehoefte in de Lutte.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in De Lutte
Uit de Woonvisie 2021-2031 blijkt dat er in de gehele gemeente behoefte is aan extra woningen in verschillende typen. In De Lutte geldt dat gebouwd wordt voor de lokale behoefte aangevuld met een aandeel in de ambitie van de Regionale Twentse Woonagenda. Daarnaast zijn het bevorderen van doorstroming en het levensloopbestendig bouwen kernpunten van het woonbeleid. De behoefte aan levensloopgeschikte woningen kan daarbij worden vervuld door de bouw van doelgroep onafhankelijke woningen, grondgebonden of in de vorm van appartementen. Doelgroep onafhankelijke woningen zijn onder andere woningen waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruimte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen. Ook wordt specifiek aangegeven dat er ruimte moet worden gevonden om tegemoet te komen aan de vraag van bijvoorbeeld starterswoningen.

Met het plan wordt een (nieuw) woongebouw gerealiseerd met daarin drie woningen. Uit de plattegrond behorende bij het ontwerp blijkt dat bij één van deze woningen de hoofdslaapruimte en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. Dit betreft dan ook een doelgroep onafhankelijke woning. De overige woningen zijn, mede door de beperkte verdiepingsruimte, met name geschikt als starterswoning. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt dan ook een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in De Lutte die passend is binnen de Woonvisie 2021-2031.

1.2 De ontwikkeling is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar
Het voorliggende plan is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. In dit plan wordt in voldoende mate rekening gehouden met de historische context en voorzien in een nieuwe ‘schuur’ met daarin drie woningen. Het nieuwe gebouw wordt gebouwd in de voorgevelrooilijnen van de naastgelegen woningen en het parkeren vindt plaats op eigen terrein (2 parkeerplaatsen per woning). Het gebouw wordt zodanig gesitueerd dat de bestaande waardevolle bomengroep behouden blijft (zie argument 1.3).

1.3 De bestaande bomengroep blijft behouden en de locatie wordt groen ingericht
Op het perceel bevindt zich een bomengroep met volwassen eiken die zeer karakteristiek en beeldbepalend zijn. Het zijn de laatste overgebleven volwassen exemplaren in de directe omgeving en de bomengroep heeft een hoge ecologische en klimatologische waarde. De bomengroep dient dan ook gehandhaafd te blijven, dit sluit ook aan bij de doelstellingen en ambities uit het Groenbeleidsplan. Met het oog hierop is een beheer- en onderhoudsplan uitgewerkt dat voorziet in de instandhouding van de bomengroep en verbetering van de groeicondities. In de overeenkomst wordt geregeld dat uitvoering van de werkzaamheden dient plaats te vinden overeenkomstig het boombeheerplan (opgenomen als bijlage bij dit voorstel). Daarnaast wordt het perceel op basis van een concreet erfinrichtingsplan voorzien van passende beplanting en enkele bomen.

1.4 De ingekomen zienswijze is ingetrokken
Op het ontwerpbestemmingsplan was één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze richtte zich niet tegen het voorgenomen bouwplan maar tegen de situering van enkele nieuwe bomen op de erfgrens en de beperking die dit met zich mee zou brengen voor de aldaar aanwezige zonnepanelen. In overleg met aanvrager en reclamant (diegene die een zienswijze heeft ingediend) is het erfinrichtingsplan aangepast. Het aangepaste erfinrichtingsplan gaf aanleiding tot het intrekken van de ingekomen zienswijze. Omdat het erfinrichtingsplan ook onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (de regels en verbeelding), is sprake van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

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 gemeenteraad 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 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. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat plankosten verhaald kunnen worden op de aanvrager, is de uitvoering van het boombeheerplan vastgelegd en is geregeld dat eventuele planschade die door de ontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

3.1 De beeldkwaliteit van is van belang
Vanwege de historische context in relatie tot de naastgelegen monumentale boerderij is de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing van belang. Alleen op deze wijze kan ook in voldoende mate worden gestuurd op de ontwerpkwaliteit in relatie tot de historische context. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft de welstandscriteria. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 De inmiddels vervallen schuur was aangemerkt als rijksmonument
Bij besluit van 18 mei 2018 is de vervallen en de te slopen schuur geschrapt uit het rijksmonumentenregister. In het besluit tot het schrappen van de monumentenstatus wordt door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) het volgende aangegeven: *De schuur maakt deel uit van het beschermde complex bestaande uit de schuur en de naastgelegen boerderij aan de Dorpsstraat 47 in De Lutte. In 2008 is de schuur tijdens een zware storm zwaar beschadigd geraakt. Op dat moment leek herstel*

van de schuur nog een reële mogelijkheid. De RCE heeft daar gedurende een aantal járen voor gepleit. Echter, de schuur werd niet hersteld en is in een proces van vergaand technisch verval geraakt. In 2013 bleek dat de schuur niet meer te herstellen was en dat in plaats van een restauratie slechts enkel nog reconstructie van de schuur mogelijk zou zijn. Dat betekende dat het monument feitelijk als verloren gegaan moest worden beschouwd. Anno 2016 is de schade nog groter. Gevels, kap en gebinten zijn ingestort en hergebruik van materialen is niet meer mogelijk. De monumentale en cultuurhistorische waarden zijn verloren gegaan.

In het advies van de gemeente Losser aan de RCE werd het volgende aangegeven: *Bovengenoemde vrijstaande schuur is blijkens u eerder toegezonden beeldmateriaal inmiddels ernstig in verval, grotendeels ingestort en ons inziens elk stadium van mogelijke herbouw of restauratie ruimschoots voorbij. Vanwege dat de huidige eigenaar aangeeft geen enkel belang te hebben bij herbouw of restauratie van deze schuur moeten wij node constateren dat de (voorheen) monumentale waarden van deze schuur op geen enkele wijze meer bijdragen, noch in de toekomst nog bij zullen dragen, aan de cultuurhistorische waarden van het boerderijcomplex Dorpstraat 47 als zodanig. De vervallen overblijfselen van deze vrijstaande schuur doen bovendien afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het boerderijcomplex Dorpstraat 47. Tenslotte is de beeldbepalende status van dit boerderijcomplex binnen de oude kern van De Lutte met het voortduren van deze situatie ernstig verstoord.*

Uit het advies van de gemeente Losser aan de RCE en het besluit van de RCE is op te maken dat een zware storm de schuur zwaar heeft beschadigd. Door gebrek aan herstel en onderhoud door de eigenaar is de schuur verder in verval geraakt. Daardoor zijn de monumentale en cultuurhistorische waarden definitief verloren gegaan. Feitelijk is geen sprake meer is van een monumentale schuur. De locatie dreigt nu verder te verloederen en heeft daarmee een negatieve invloed op omgeving en de beeldbepalende status van de naastgelegen monumentale boerderij. Vervolgens leent deze binnenstedelijke locatie zich wel uitstekend voor inbreiding met woningbouw.

Door daarbij in te zetten op één doelgroeponafhankelijke woning en twee starterswoningen wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in De Lutte (zie argument 1.1.). Vanwege de relatie van de locatie met de naastgelegen monumentale boerderij is wel een specifiek op deze ontwikkeling gericht beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie argument 3.1).

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
Het voorgenomen bouwplan is door aanvrager besproken met omwonenden. Omwonenden waren overwegend positief. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Vervolg
Het besluit van uw gemeenteraad wordt gepubliceerd en er is 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 Dorpstraat ong (nabij nr. 47) – De Lutte
- Beeldkwaliteitsplan Dorpstraat ong (nabij nr. 47) – De Lutte
- Boombeheerplan

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 2 april 2024

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	ir. C.A.M. Kroon