

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen "Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 34 de Lutte"		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	22 juni 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	21Z01242 23.0018742

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het "Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 34 de Lutte" met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph02-0401 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 het perceel Bentheimerstraat 34 in De Lutte bevindt zich voormalig hotel-restaurant Berg en Dal. De bebouwing op het perceel staat al jaren leeg en het geheel maakt een verrommelde indruk. Met de herontwikkeling van het perceel wordt de bestaande bebouwing (ongeveer 780 m²) gesloopt en vervangen door een woongebouw met vijf appartementen, één vrijstaande woning en bergingen ten behoeve van de woningen. De nieuwe bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 650 m².

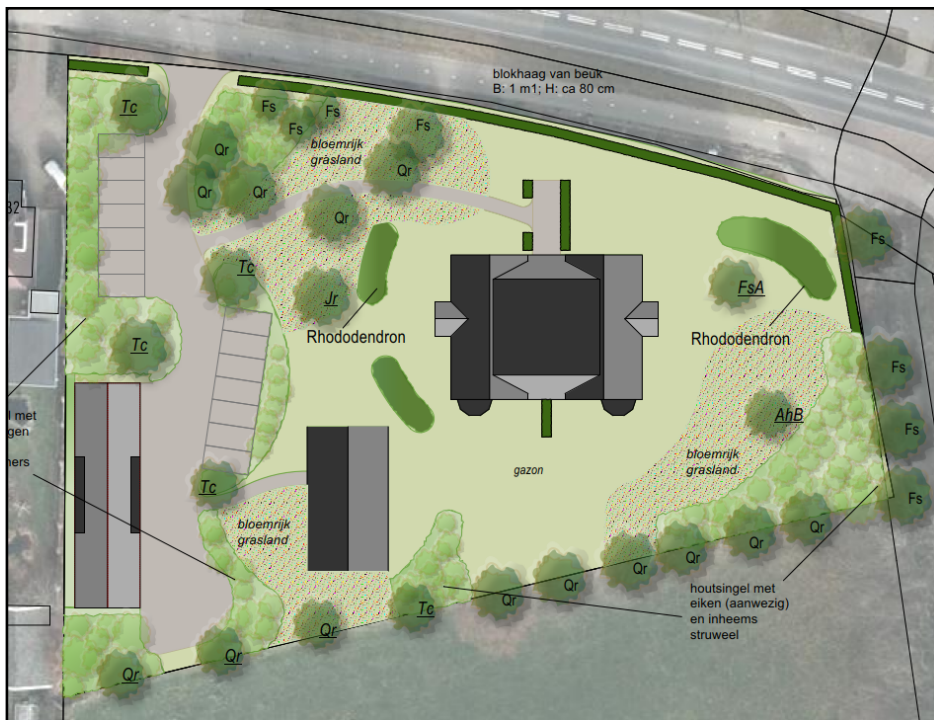
In de onderstaande afbeelding is een impressie opgenomen van de voorgevels van het nieuwe woongebouw en de vrijstaande woning zoals die zichtbaar is vanaf de Bentheimerstraat.



Afbeelding 1: Impressie voorgevel woongebouw en vrijstaande woning

Op de afbeelding hieronder is het inrichtingsplan van de nieuwe bebouwing op locatie weergegeven. Uit dit plan blijkt ook op welke wijze het gehele perceel wordt heringericht. Zo wordt bijvoorbeeld voorzien in een beukenhaag aan de voorzijde, blijven de bestaande bomen aan de zijde van de Bentheimerstraat behouden, worden deze bomengroepen aangevuld met nieuwe bomen en wordt de eikensingel aan de zijde van het buitengebied doorgetrokken tot de perceelsgrens. Ook op het perceel zelf wordt nieuwe beplanting en bloemrijk grasland aangebracht en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bestaande in- en uitrit wordt opgeheven en in westelijke richting verplaatst, hier is al een aansluiting op de

Bentheimerstraat aanwezig.



Afbeelding: Inrichtingsplan perceel Bentheimerstraat 34

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

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd

De locatie is gelegen in de overgang van de kern De Lutte naar het buitengebied en is beeldbepalend voor de entree van De Lutte. De nieuwe bebouwing is qua aard en schaal passend op deze locatie en door de ruime opzet wordt benadrukt dat hier sprake is van een overgangsgebied naar het buitengebied. Omdat sprake is van een overgangsgebied, is een erfinrichtingsplan opgesteld op basis waarvan het perceel landschappelijk wordt ingepast en met groen wordt ingericht. In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen, deze verplichting ziet toe op de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan. In de huidige situatie is sprake van vervallen bebouwing en een verrommeld perceel waardoor afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Met de herontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse fors verbeterd.

1.2 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, waaronder appartementen en vrijstaande woningen. De locatie is gelegen in het overgangsgebied van de kern naar het buitengebied. Qua woonbehoefte en -programma wordt daarom aangesloten bij de kern. 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 doelgroeponafhankelijke woningen, grondgebonden of in de vorm van appartementen. Doelgroeponafhankelijke woningen zijn o.a.

woningen waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruijnte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen.

Met het plan wordt één vrijstaande woning en een woongebouw met vijf appartementen gerealiseerd. De vrijstaande woning dient ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning, hier is dus geen sprake van een extra woning. Wel wordt deze woning levensloopgeschikt uitgevoerd. Met de appartementen worden er vijf extra woningen toegevoegd aan De Lutte. De appartementen kunnen gerekend worden tot de categorie doelgroep onafhankelijke woningen, een woontype dat voorziet in een behoefte. Ook kan dit type woning zorgen voor doorstroming. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt dan ook een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in De Lutte.

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

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.

In deze procedure zijn geen te verhalen kosten, zodat geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel is een planschadeovereenkomst gesloten zodat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten en de ambtelijke kosten zijn verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij contact gehad met de buurt en is het plan gestuurd naar de naaste omwonenden. Tot slot heeft plan in september 2021 ook in de Tubantia gestaan.

Vervolg

Het besluit wordt gepubliceerd en is er de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 34 de Lutte
- Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 11 juli 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon