Raadsvoorstel

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan “Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Losser”		
Portefeuillehouder	M. Lahdo		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	20 februari 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	21Z00981 24.0004529

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Losser” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.01BP001PH20-0401 en de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor vorengenoemd bestemmingsplan “Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Losser” geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De initiatiefnemers van voorliggend bestemmingsplan hebben grenzend aan de achtertuinen van hun woningen een perceel grond met een agrarische bestemming (en gedeeltelijk een waterbestemming) in eigendom. Het gaat om de achtertuinen behorende tot de drie woningen aan de Grimberge 9, 11 en de Havezatensingel 25 in de wijk De Saller. Destijds hebben de initiatiefnemers bij de aankoop van hun woonpercelen deze agrarische gronden erbij aangekocht en ook als zijnde een tuinbestemming in gebruik genomen.

Het gebruik van agrarische gronden als zijnde een tuin is in strijd met het bestemmingsplan en om die reden is hiertegen een handhavingstraject opgestart. Dit neemt niet weg dat met initiatiefnemers is meegedacht om aan de betreffende gronden toch een andere passende functie te geven die zowel voor initiatiefnemers als voor de gemeente acceptabel wordt gevonden. Het voorliggende bestemmingsplan is hiervan het resultaat. Met het plan wordt voorzien in een geleidelijke overgang van het stedelijk woongebied naar het landelijk gebied en vergroot tegelijkertijd het woongenot van de initiatiefnemers.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat met dit bestemmingsplan ook een reeds vergunde vrijstaand bijgebouw op een goede manier alsnog juridisch-planologisch wordt geregeld. Het bijgebouw is opgericht binnen een groenbestemming, maar dit is niet de juiste onderliggende bestemming voor het oprichten van dergelijke bouwwerken.

Het college heeft op 21 november 2023 ingestemd met ontwerp van het bestemmingsplan. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen met voor iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Het juridisch-planologisch waarborgen van een geleidelijke overgang van de woonwijk naar het landelijk gebied.

Argumenten

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

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van "een goede ruimtelijke ordening". Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is met dit plan gewaarborgd.

In voorliggend bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de betreffende percelen grond is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De betreffende percelen worden niet als een reguliere tuin ingericht, maar krijgen een meer landschappelijke en natuurlijke uitstraling. Hierdoor wordt voorzien in een geleidelijke overgang naar het landelijke gebied. Het landschappelijk inrichtingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan verwerkt. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de gemeenteraad 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 ongewijzigd 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. Met deze planontwikkeling is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro zodat er geen verplichting geldt tot het vaststellen van een exploitatieplan. Er is eveneens geen noodzaak om een planschadeovereenkomst te sluiten omdat van een planologische verslechtering geen sprake is.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Op grond van de legesverordening kunnen de ambtelijke kosten worden verhaald op initiatiefnemers.

Participatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid hierop een zienswijze in te dienen.

Vervolg

De gemeenteraad wordt voorgesteld om, na afweging van alle belangen, een besluit te nemen over het wel of niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Daarna wordt het besluit 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

- Het bestemmingsplan "Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Losser" (plantoelichting, planregels, verbeelding en de bijbehorende bijlagen). Het landschappelijk inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de bijlagen.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 20 februari 2024

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	G.J. Kok MDR