Raadsvoorstel

Onderwerp : **Vaststellen bestemmingsplan 'Het Stien'n hofje'**

Zaaknr/Documentnr : 17Z02089/21.0022977
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 31 augustus 2021

Voorstel

1. het ontwerpbestemmingsplan ‘Het Stien’n hofje’ zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BP010PH05-0301) ongewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

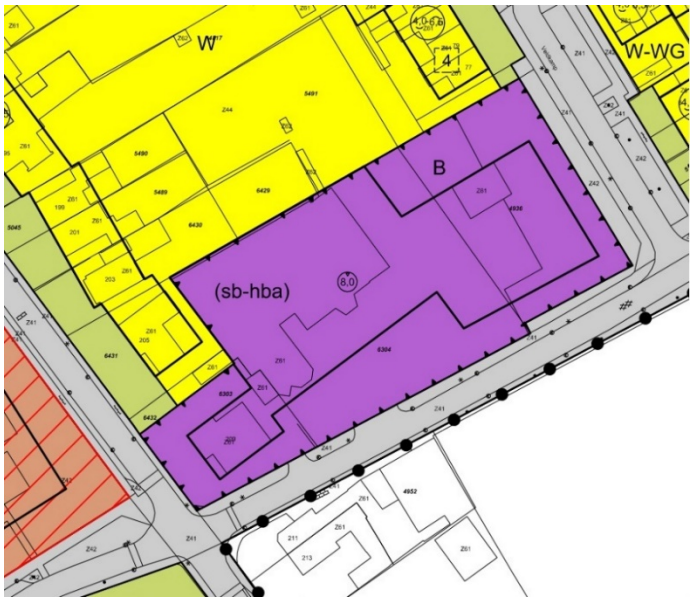
Op 7 januari 2020 heeft ons college besloten medewerking te verlenen om de huidige bedrijfsbestemming van het perceel van het voormalig bouwbedrijf Elferink te wijzigen in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van seniorenwoningen in de vorm van een hof (genaamd ‘Het Stien’n hofje’). Initiatiefnemer bouwbedrijf Bramer BV heeft een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Ook is een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer gesloten. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Het Stien’n hofje’ heeft van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.



Argumenten

1.1. Er is sprake van een ruimtelijk passend plan.

Grootste voordeel is dat met dit bestemmingsplan een niet binnen de woonomgeving passend bedrijf (milieucategorie 3 met een in acht te nemen afstand van 30 meter tot aan woonbebouwing) verdwijnt. De locatie is voorzien van een groot bouwblok (zie onderstaande afbeelding) met een maximale bouwhoogte van 8 meter en één bedrijfswoning (Kerkhofweg nr. 209). Het tussengebied gelegen achter het bedrijf heeft een woonbestemming waarop géén hoofdgebouwen zijn toegestaan. Vrijstaande bijgebouwen zijn hier wel toegestaan. De maximale goothoogte van een vrijstaand bijgebouw is 3 meter. De maximale bouwhoogte is maximaal 1 meter lager dan de bijbehorende hoofdgebouwen.

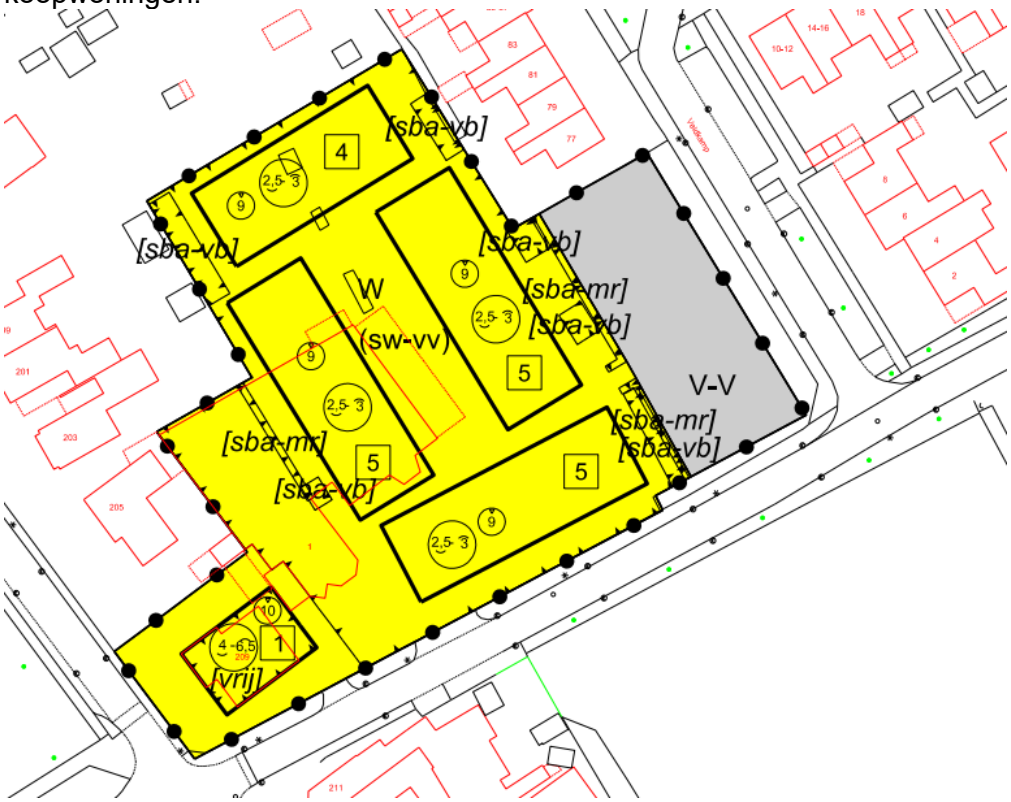


Fragment bestemmingsplan Overdinkel 2014

Het te bouwen complex bestaat uit 19 doelgroeponafhankelijke koopwoningen, gesitueerd rondom een ‘binnentuin’. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk maximaal 3 meter en 9 meter en zijn daarmee nauwelijks hoger dan wat er volgens het huidig bestemmingsplan gebouwd kan worden, zowel op de bedrijfsbestemming als op het achtergelegen binnen gebied met woonbestemming. De totale bebouwing is minder dan de huidige toegestane hoeveelheid bebouwing.



De minimale parkeernorm bedraagt volgens de CROW 1,6 parkeerplaats per woning. Met 31 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet dit plan aan de minimale behoefte voor 19 koopwoningen.



Fragment bestemmingsplan 'Het Stien'n hofje'

Het plan is als een ruimtelijk passend plan aan te merken.

1.2. 19 doelgroeponafhankelijke koopwoningen past in Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

Het realiseren van 19 doelgroeponafhankelijke koopwoningen met een koopsom onder de Nationale Hypotheek Grens vindt plaats op een inbreidingslocatie waarbij het aanbod aan doelgroeponafhankelijke koopwoningen in Overdinkel wordt vergroot. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser.

1.3. Vaststellen bestemmingsplan is bevoegdheid van uw raad.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Het Stien'n hofje' heeft van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend. Hiermee kan uw raad als bevoegd orgaan het bestemmingsplan vaststellen.

2.1. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen, tenzij kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. Voor dit bestemmingsplan is op 2 maart 2021 een planschade overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de planschade overeenkomst is het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dan vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Kanttekeningen

geen

Participatie

Op 22 januari 2021 heeft initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gebracht van het nieuwbouwplan met 19 woningen. Daarnaast heeft initiatiefnemer op 5 juli 2021 een inloopavond in Overdinkel georganiseerd. De wettelijke ”zienswijzenprocedure” heeft plaatsgevonden bij het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, gedurende een termijn van zes weken.

Vervolg

Nadat uw raad het bestemmingsplan ongewijzigd heeft vastgesteld wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Tegen de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de termijn van terinzagelegging beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Van deze mogelijkheid kan een belanghebbende gebruik maken:

- aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht;
- die op grond van het Aarhus-arrest van het Europese Hof van Justitie van mening is direct belanghebbende te zijn.

Initiatiefnemer gaat er van uit dat er spoedig minimaal 60% van het aantal woningen zal zijn verkocht en zal dan ook zo snel mogelijk met de bouw een aanvang nemen. Vooralsnog wordt uitgegaan van het voorjaar van 2022, zodat de woningen in 2023 opgeleverd kunnen worden.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris, burgemeester,

https://www.losser.nl/Actueel/Bekendmakingen/Bekendmakingen_30_juni_2021/Ontwerp_bestemmingsplan_Het_Stien_n_hofje/Ontwerp_Bestemmingsplan_Het_Stien_n_hofje