

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Bestemmingsplan Keizershofje**

Zaaknr/Documentnr : 17Z02122/19.0022843
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 15 december 2020

Voorstel

1. het ontwerpbestemmingsplan “Keizershofje” zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BP001PH15-0301) gewijzigd vast te stellen, waarbij;
 - a. op de verbeelding de ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’ in totaal 10 meter in westelijke richting is uitgebreid;
 - b. op de verbeelding in het bouwvlak gelegen achter de woningen Scholtinkstraat 50 tot en met 56 het maximum aantal woningen is gewijzigd van 4 naar 3;
 - c. op de verbeelding het bouwvlak ter plaatse van het poortgebouw met 1,5 meter richting de Braakstraat is uitgebreid;
 - d. op de verbeelding in de noordoosthoek van het Keizershofje de ‘specifieke bouwaanduiding – muur’ over een lengte van 7 is meter doorgetrokken;
 - e. op de verbeelding het bouwblok ter plaatse van de woningen Scholtinkstraat 38 t/m 44 is aangepast aan de beoogde situatie;
 - f. op de verbeelding een ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 4’ is opgenomen ter plaatse van de woningen Scholtinkstraat 38 t/m 44;
 - g. in de regels artikel 5.2.2. sub d is toegevoegd betreffende het opnemen van een regeling voor de ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 4’;
 - h. in de regels in artikel 10.1.2 sub a het maximaal aantal woningen is gewijzigd van 2 naar 4;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Op 11 december 2018 heeft het college besloten in principe mee te werken aan een bestemmingsplanherziening om de bouw van een Kloosterhofje met 21 huurwoningen voor ouderen in een besloten setting (hofje) mogelijk te maken aan de Braakstraat in Losser. Het ontwerpbestemmingsplan “Keizershofje” heeft van 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend. Door rekening te houden met nieuwe ontwikkelingen op de hoek Scholtinkstraat/Ravenhorsterweg wordt met dit voorstel uw raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



Bron: www.keizershofje.nl

Ontwerp Keizershofje (bron: Rikkerink Bouwdesign+, d.d. 14 november 2019)





Beoogde situatie hoek Scholtinkstraat/Ravenhorstweg

Keizers heeft het perceel op de hoek Scholtinkstraat/Ravenhorsterweg aangekocht met de bedoeling hier ook vier woningen vergelijkbaar met de woningen in het plan Keizershofje te realiseren. De mogelijkheid voor de gemeente ontstaat daarmee om dit kruispunt te reconstrueren. Voor deze vier woningen aan de oostzijde van de Scholtinkstraat zal Keizers een apart bestemmingsplan opstellen.

Argumenten

1.1. wijzigingen ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan zijn verbetering

Initiatiefnemer heeft op eigen initiatief het ontwerp van het Keizershofje aangepast door het aantal woningen te verlagen van 22 naar 21 woningen. Idee is om achter de woningen Scholtinkstraat 50 tot en met 56 geen vier maar drie woningen te bouwen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Door in het bestemmingsplan alvast het college de mogelijkheid te bieden in de toekomst langs het aan te leggen voetpad 4 woningen te situeren met de voorzijde gericht op dit voetpad ontstaat een fraaiere begeleiding van dit voetpad tussen centrum en Dinkeldal. Tevens is rekening gehouden met de sloop van de woningen Scholtinkstraat 38 en 40 en het verruimen van de bouwmogelijkheden van de woning Scholtinkstraat 44.

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. Dit hoeft niet als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn middels een anterieure overeenkomst.

Participatie

Op 5 juni 2019 heeft initiatiefnemer een informatieavond gehouden in hotel Marktzicht. Alle bewoners van de belendende percelen zijn door initiatiefnemer schriftelijk uitgenodigd om deze participatieavond bij te wonen. Uit deze door ongeveer 230 belangstellenden bezochte avond is gebleken dat er géén aanvullingen c.q. verbeteringen naar voren kwamen om mee te nemen in het ter inzage te leggen ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan “Keizershofje” heeft van 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend.

Vervolg

Nadat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de termijn van terinzagelegging beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Van deze mogelijkheid kunnen gebruikmaken:

- Een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen;
- Een belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het plan heeft aangebracht.

Initiatiefnemer heeft aangegeven voor de zomervakantie van 2021 met de bouw te willen starten.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,

https://www.losser.nl/Actueel/Bekendmakingen/Bekendmakingen_2019/Bekendmakingen_24_juli_2019/Ontwerp_bestemmingsplan_Keizershofje