Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen "Buitengebied, Bentheimerstraat 21, De Lutte"		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	20 september 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	21Z02647 23.0026903

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan “Buitengebied, Bentheimerstraat 21, De Lutte” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.BP008vzp20ph005-0301 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;
3. het beeldkwaliteitsplan “Ruimtelijk kwaliteitsplan Herontwikkeling terrein De Grote Zwaan De Lutte” vast te stellen.

Inleiding
Aan de Bentheimerstraat 21 in de Lutte bevindt zich een horecaperceel, dat wordt doorkruist door de Paasbergweg. Aan de westzijde van de weg bevindt zich een hotel (De Grote Zwaan) en aan de oostzijde een gebouw met daarin een zalencentrum, bowlingbaan en twee woonappartementen. Het hotel is momenteel in gebruik voor de opvang van vluchtelingen. Het gebouw met daarin het zalencentrum, de bowlingbaan en de twee woonappartementen is zonder forse investeringen redelijkerwijs niet meer exploitabel. Om deze reden heeft aanvrager het idee opgevat om dit landschapontsierende gebouw te slopen en op deze locatie in totaal drie schuurwoningen te bouwen. Twee woningen ter vervanging van de woonappartementen, en één extra woning. De horecabestemming komt op deze locatie te vervallen en de locatie wordt landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt, aanvullend op de sloop van het huidige gebouw van circa 540 m^2 (het bestemmingsplan biedt bouwmogelijkheden tot ruim 1.800 m^2), geïnvesteerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Deze investering bestaat uit:

- Het verwijderen van de huidige parkeerplaats (ruimte voor 120 auto’s);
- Het realiseren van een kleinere parkeerplaats met 39 parkeerplaatsen (hiermee wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte van het hotel) en een busparkeerplaats;
- Het medegebruik van voornoemde parkeerplaats door recreanten zodat het achterliggende natuurgebied bereikbaar blijft voor wandelaars en fietsers;
- Het omzetten van circa 7.000 m^2 agrarische grond naar natuur. Dit deel wordt afgescheiden van de Paaskampweg door een kastanjehouten afscheiding. Tevens wordt een zitelement van kastanjehout in dit gebied geplaatst;
- De realisatie van een wandelpad vanaf de parkeerplaatsen naar de Middelkampweg (directe aansluiting met het natuurgebied van Natuurmonumenten).

In het ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en tevens separaat opgenomen bij dit voorstel, wordt de herontwikkeling uitgebreid in woord en beeld beschreven. In afbeelding 1 wordt het inrichtingsplan weergegeven. De rode lijn geeft globaal het gebied weer waar dit voorstel betrekking op heeft.



Afbeelding 1: Inrichtingsplan oostelijk deel Bentheimerstraat 21 in De Lutte

De voorgenomen herontwikkeling kan niet gerealiseerd worden op basis van het geldend bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridisch-planologische kaders.

Beoogd effect
Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en aantrekkelijkheid van het buitengebied van de gemeente Losser.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd
Met de ontwikkeling wordt het nu nog aanwezige landschapontsierende gebouw gesloopt en vervangen door drie schuurwoningen. De ontwikkellocatie wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast in de omgeving op basis van een concreet inrichtingsplan. Daarnaast wordt aanvullend geïnvesteerd in het kader van de KGO, e.e.a. zoals al beknopt omschreven in de ‘Inleiding’. Met de herontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse fors verbeterd.
Het ruimtelijk kwaliteitsplan vormt de basis voor de herontwikkeling zoals vervat in het bestemmingsplan. Uitvoering van dit plan is juridisch geborgd in het bestemmingsplan en/of in de exploitatieovereenkomst.

1.2 De netto toevoeging van één woning past binnen de Woonvisie 2021-2031
In de gemeentelijke Woonvisie 2021-2031 wordt nog verwezen naar de inmiddels vervallen structuurvisie en aangegeven dat het uitvoeren van de visie, het nastreven van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, plaats vindt door particuliere initiatieven. Het uitgangspunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is tevens het uitgangspunt in de recent vastgestelde Omgevingsvisie Losser (zie argument 1.3) en hier voldoet de voorliggende ontwikkeling aan.

Per saldo voorziet het voorliggende plan in de toevoeging van één woning, op locatie is immers al sprake van twee woonappartementen. De toevoeging van deze ene woning past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarnaast wordt in de woonvisie specifiek het volgende aangegeven over woningbouw in het buitengebied: *"Daar waar buitenstedelijk gebied wordt gebruikt voor woningbouw moet dit passend zijn in het landschap en moeten natuurwaarden zoveel als mogelijk is behouden blijven."*

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarbij twee woonappartementen vervangen worden door twee vrijstaande schuurwoningen. Daarnaast wordt in ruil voor de sloop van het gebouw en de aanvullende kwaliteitsinvesteringen nog één extra woning toegestaan. De ontwikkeling wordt goed ingepast in het landschap en de bestaande landschapselementen (de waterpoelen en houtsingels) blijven behouden. Gelet hierop en gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2021-2031.

1.3 De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Losser
Eén van de ambities uit de Omgevingsvisie Losser is het vitaal houden van het landelijk gebied. Het is een grote uitdaging om verpaupering te voorkomen en bestaande bebouwing overeind te houden. Om deze reden wil de gemeente meer ruimte bieden voor (economische) activiteiten op voormalige bedrijfslocaties. Op dit vlak wil de gemeente maatwerk bieden waarbij de aspecten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit erg belangrijk zijn. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt dat aan deze aspecten wordt voldaan. Ook past de ontwikkeling binnen het gebiedskompas 'Aan de flank van de stuwwal'. Zo draagt de ontwikkeling bij aan de waarden in het gebied en een verdere ontwikkeling van de recreatie door de aanleg van nieuwe natuur, een wandelpad en het beschikbaar stellen van de parkeerplaats voor recreanten.

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

1.5 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 kan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorliggende bestemmingsplan worden vastgesteld.

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. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

3.1 De beeldkwaliteit is van belang
Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan maakt integraal onderdeel uit van het "Ruimtelijk kwaliteitsplan Herontwikkeling terrein De Grote Zwaan De Lutte". Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft de welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een maatwerkinvulling met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Voor de herontwikkeling van de locatie zijn geen toepasselijke beleidsregels voorhanden, zo valt de voorliggende ontwikkeling bijvoorbeeld niet binnen de reikwijdte van de beleidsnota 'Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit'. In dit geval is daarom gezocht naar een maatwerkoplossing binnen de kaders van het provinciale beleidsinstrument van de KGO. Daarbij is als referentiekader met name het huidige bouwvolume en de vergunde situatie met twee woonappartementen als uitgangspunt genomen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het herbouwen van de twee woonappartementen als vrijstaande schuurwoningen en het toevoegen van één extra schuurwoning aanvaardbaar is als, naast de sloop van de huidige bebouwing, aanvullend geïnvesteerd wordt in de omgeving op basis van de KGO. De investeringen die worden verricht zijn al beschreven in de 'Inleiding' en in het ruimtelijk kwaliteitsplan worden deze investeringen, en de andere aspecten van het herontwikkelingsplan, in woord en beeld beschreven. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte in balans is met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO) en dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke maatwerkinvulling.

Financiële dekking van het voorstel
Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst en op basis van de legesverordening kunnen de ambtelijke kosten worden verhaald op aanvrager.

Participatie
Aanvrager heeft nabije omwonenden geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is op 1 juni 2022 een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden. Hiervan is een verslag gemaakt welke is bijgevoegd bij dit voorstel. Vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming is het overzicht van aanwezigen (bijlage 2 bij het verslag) verwijderd uit het document. Uit het verslag volgt dat er over het algemeen positief werd gereageerd op het plan. Tot slot is er geregeld overleg geweest met de direct aangrenzende buren, Hotel de Grote Zwaan en Pannenkoekhoes De Stroper.

Vervolg
Het besluit wordt 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
- Bestemmingsplan "Bentheimerstraat 21, De Lutte"
- Ruimtelijk Kwaliteitsplan
- Verslag informatieavond
- (concept) raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 3 oktober 2023

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