Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Kroepsweg 1, de Lutte"		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	11 maart 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	21Z01877 24.0003399

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan “Kroepsweg 1, de Lutte” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.BPH001PH09-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. de ingekomen zienswijze te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding
Aan de Kroepsweg 1 in De Lutte staat het zogenoemde centrumgebouw van het Luttermolenveld. Het gebouw staat, m.u.v. het gedeelte dat in gebruik is als sporthal, voor een groot gedeelte leeg. Aanvrager is voornemens het gebouw te transformeren door het gebouw te splitsen in drie gebouwen. Hierbij wordt de bestaande bebouwing zoveel mogelijk behouden/ hergebruikt. In de onderstaande afbeelding zijn impressies opgenomen van het ontwerp. Het volledige schetsontwerp is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. Opgemerkt dat in het schetsontwerp ook de buitenruimte wordt weergegeven. Hier is echter een specifiek ontwerp voor uitgewerkt welke het uitgangspunt vormt voor de inrichting van de buitenruimte. Het schetsontwerp is uitsluitend leidend voor wat betreft de bebouwing.





Afbeelding 1: Impressies schetsontwerp centrumhal De Lutte

Met de ontwikkeling worden in gebouw 1 (appartementencomplex 1) in totaal 30 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen variëren in oppervlak van 94 m^2 tot 117 m^2. In gebouw 2 (appartementencomplex 2) worden in totaal 7 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen krijgen een oppervlakte variërend van 88 m^2 tot 165 m^2. De huidige functie van gebouw 3 (sporthal) blijft ongewijzigd met het voorliggende bestemmingsplan.

Het buitenterrein wordt heringericht met groen en de benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast voorziet het plan in een waterberging waarin zowel de voor de ontwikkeling benodigde waterberging wordt opgevangen als extra waterberging voor het dorp De Lutte. Ook stelt aanvrager gronden beschikbaar aan het waterschap zodat het waterschap een verbindingssloot kan realiseren om zo de waterafvoer op het Luttermolenveld te verbeteren.

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

Beoogd effect
Het leveren van een bijdrage aan de woonbehoefte in De Lutte en de regio en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door transformatie van het centrumgebouw Luttermolenveld.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in De Lutte en de regio
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. In De Lutte geldt dat gebouwd wordt voor de lokale behoefte aangevuld met een aandeel in de ambitie van de Regionale Woonagenda Twente en de afspraken in de Woondeal regio Twente. In de Woonagenda en Woondeal is de transformatie van het centrumgebouw aangewezen als thematisch sleutelgebied. Hierbij behoort voor een deel huisvesting van buiten de gemeente tot de mogelijkheden. Dit wordt noodzakelijk geacht omdat de herontwikkeling tot appartementengebouw essentieel is voor de vitaliteit van de woonwijk Luttermolenveld en dorp De Lutte.
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, hoofdslaapruimte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen.

In totaal worden 37 appartementen gerealiseerd variërend in oppervlakte van 88 m^2 tot 165 m^2. Deze appartementen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en qua aantal past het voorliggende plan binnen het woningbouwprogramma. Daarnaast kan het plan een bijdrage leveren aan het bevorderen van doorstroming in De Lutte en de regio. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie 2021-2031 en bijdraagt aan de lokale en regionale woonbehoefte.

1.2 De ontwikkeling voorziet op passende wijze in een toekomstbestendige vervolgfunctie
Met de transformatie van het centrumgebouw wordt voorzien in een toekomstbestendige vervolgfunctie en komt een einde aan de langdurige leegstand van de bebouwing. De functie 'wonen' is passend in deze omgeving.
Het gebouwontwerp gaat uit van het zoveel mogelijk hergebruiken van het bestaande gebouw waarbij de gebouwaanpassingen tot doel hebben om het gebouw qua uitstraling beter bij De Lutte te laten passen maar ook recht doet aan de prominente positie bij de entree van De Lutte. De stadsbouwmeester heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het nu voorliggende ontwerp.

1.3 Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en een bijdrage geleverd aan de verdere uitvoering van de Kwaliteitsimpuls De Lutte
Aanvrager, de gemeente en het waterschap Vechtstromen hebben gezamenlijk een integraal ontwerp voor de buitenruimte van het centrumgebouw uitgewerkt. In dit ontwerp, dat is opgenomen als bijlage bij dit voorstel, is ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen, vergroening/ landschappelijke inpassing en waterberging (zie ook argument 1.4). Per saldo is sprake van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zowel qua bebouwing als qua inrichting.

De inrichting van het buitenterrein is in overeenstemming met de visie Kwaliteitsimpuls De Lutte. Zo draagt de uitvoering van het inrichtingsplan bij aan één van de speerpunten uit de kwaliteitsimpuls, te weten de verbetering van de dorpsranden en entrees tot De Lutte. De aanleiding voor de kwaliteitsimpuls De Lutte kent zijn oorsprong in de problematiek met de riolering en hemelwateroverlast. De waterberging die in het plangebied wordt gerealiseerd levert een bijdrage aan een robuust en klimaatbestendig watersysteem en het oplossen van de hemelwateroverlast in De Lutte (zie ook argument 1.4).

1.4 De ontwikkeling levert een bijdrage aan een robuuster en klimaatbestendiger watersysteem van het Luttermolenveld/ De Lutte
Met de transformatie moet aanvrager waterberging op eigen terrein realiseren. In overleg is ervoor gekozen om deze waterberging te combineren met de door de gemeente gewenste waterberging langs de Bentheimerstraat. De gemeente draagt daarbij zorg voor de inrichting en het onderhoud van deze waterberging. Realisatie van deze waterberging heeft ook een maatschappelijke meerwaarde omdat hiermee ook een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van de hemelwateroverlast in De Lutte.

Verder stelt aanvrager, dit was ook onderdeel van het principebesluit, gronden beschikbaar aan het waterschap zodat het waterschap een verbindingssloot kan realiseren tussen de Rosmolen en de bestaande watergang langs de Bentheimerstraat. Doel hiervan is om zoveel mogelijk water af te vangen zodat het watersysteem op het Luttermolenveld robuuster en toekomstbestendiger wordt. In de overeenkomst is vastgelegd dat aanvrager deze gronden ter beschikking moet stellen aan het waterschap. Over de aanleg en het onderhoud van deze sloot heeft aanvrager afspraken gemaakt met het waterschap.

1.5 Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost
De parkeerbehoefte die door de woningbouwontwikkeling ontstaat kan volledig opgevangen worden op eigen terrein. Daarbij is tevens rekening gehouden met de huidige sporthal die behouden blijft, ook de parkeerbehoefte van deze voorziening wordt volledig opgevangen op eigen terrein. Indien het gebouw met daarin de sporthal naar de toekomst toe een andere functie krijgt met een grotere parkeerbehoefte, dan biedt het terrein voldoende mogelijkheden om hierin te kunnen voorzien.

1.6 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 de 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 De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingekomen. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in de Nota van zienswijzen welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal richt de zienswijze zich op het vermeende verlies van privacy en eventuele overlast als gevolg van de ontwikkeling. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.1 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 aanvrager een exploitatieovereenkomst gesloten. Met het sluiten van deze overeenkomst 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. Daarnaast zijn in de overeenkomst ook afspraken opgenomen over de waterberging, de gronden die aan het waterschap ter beschikking worden gesteld, het aantal parkeerplaatsen, het bouwplan en de inrichting van het gebied.

Kanttekeningen

1.1 Er is een ontheffing nodig op basis van de Wet natuurbescherming voor egel en vleermuizen
Met de herinrichting van het gebied kan niet worden uitgesloten dat verblijfsgebied van de egel wordt aangetast. In overleg met de provincie Overijssel is ervoor gekozen om voor deze soort direct een ontheffing aan te vragen. Het is aannemelijk dat deze ontheffing verleend zal gaan worden.
Naast de egel zijn in het gebouw ook diverse verblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetoond. Ook voor deze soort is een ontheffingsaanvraag ingediend. Onderdeel van deze aanvraag is een ecologisch werkprotocol en een mitigatieplan. Ook in dit geval is het aannemelijk dat de ontheffing verleend kan worden.
Gelet op het feit dat in het geval van de egel en in het geval van de vleermuis zicht is op het verlenen van een ontheffing, kan het voorliggende bestemmingsplan worden vastgesteld.

1.2 De woningen in deze ontwikkeling vallen niet in het betaalbare segment
De appartementen kunnen in de koop of de huur komen. Op basis van de oppervlaktes en voor nu bekende geschatte prijzen, liggen de prijzen bij koop tussen € 399.500 en € 497.250. In geval van huur gaat het om de maandelijkse huurprijs tussen € 1.175 tot circa € 1.460 per maand. Deze prijzen vallen niet in het betaalbare segment zoals dat in de regionale Woondeal is afgesproken. In De Lutte is de afgelopen jaren in verhouding al meer in het duurdere segment (> € 355.000[1]) toegevoegd, met name in Luttermolenveld. Ook om hier wat meer variatie in te krijgen en te kijken naar de vraag van jongeren/starters, zit de behoefte in de betaalbare huur (< € 1000,-) en de betaalbare koop (< € 355.000).
Het principebesluit voor ontwikkeling van deze locatie is al op in oktober 2021 genomen. Over de plannen voor de herontwikkeling/ transformatie van een deel van het centrumgebouw wordt al veel langer gesproken. Met deze ontwikkeling wordt aan een leegstaand deel van het centrumgebouw een nieuwe functie toegekend. Het voegt met appartementen een ander woningtype toe aan de woningvoorraad in De Lutte, die vooral bestaat uit grondgebonden woningen. Verder streven we in andere woningbouwplannen in De Lutte naar meer betaalbaarheid.

[1] Dit is de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen die gehanteerd wordt in de Woondeal gesloten eind 2022.

Financiële dekking van het voorstel
Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een exploitatieovereenkomst gesloten waarmee zowel het kostenverhaal, waaronder de ambtelijke kosten, als het verhalen van eventuele planschade op aanvrager is verzekerd.

Participatie
In het verleden is er een georganiseerde bijeenkomst geweest over de destijds voorgenomen herontwikkelingsplannen met onder andere een hotel. Een dergelijke bijeenkomst heeft voor dit plan niet plaatsgevonden. Wel is er contact geweest met enkele omwonenden.

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 “Kroepsweg 1, de Lutte”;
- Inrichtingsplan buitenruimte centrumhal;
- Nota van zienswijzen;
- Concept raadsbesluit.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 16 april 2024

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