

Datum: 5 september 2024

Aan: stadsdeelcommissie Noord

Van: Wethouder Kampman

Onderwerp: Consultatie ontwikkeling Nieuwedijk Lonneker

Doel

Het doel van deze consultatie is om bij uw raad op te halen of er op dit moment voldoende draagvlak is om de ontwikkelaar van het plan aan de Nieuwedijk in Lonneker te adviseren het plan verder uit te werken en de planologische procedure daarvoor te starten.

Aanleiding

Rond 2007 is in Lonneker het Lonneker Erf ontwikkeld door Droste / Plegt – Vos. In eerste instantie gaf de provincie geen toestemming om de nieuwbouwwijk te ontsluiten op de Oldenzaalsestraat. De ontsluiting moest plaatsvinden aan de noordzijde van het plan via de Nieuwedijk. Daarvoor heeft de ontwikkelaar een perceel aangekocht zodat de ontsluitingsweg kon worden aangelegd waarbij aan weerszijden een aantal woningen kon worden gebouwd. Gaandeweg heeft de Provincie echter ingestemd met een ontsluiting op de Oldenzaalsestraat waardoor de ontsluiting aan de Nieuwedijk niet meer nodig was en het perceel niet is ontwikkeld.

In 2018 heeft de ontwikkelaar bij de gemeente het verzoek ingediend om mee te werken aan het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het perceel voor 3 vrijstaande woningen. Ambtelijk en in het college was er steun voor dit plan en er is een exploitatieovereenkomst gesloten en een planologische procedure gestart. Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de stadsdeelcommissie noord waren er insprekers aanwezig (omwonenden) die zich uitspraken tegen de bebouwing van dit perceel. Dat leidde ertoe dat de commissie op dat moment geen steun wou uitspreken voor het plan. De toenmalige wethouder heeft daarop het plan teruggetrokken en de planologische procedure is gestopt. Ontwikkelaar Droste / Plegt Vos was begrijpelijk teleurgesteld maar heeft het plan laten rusten.



Inmiddels zijn we 6 jaar verder en stelt de ontwikkelaar opnieuw de vraag of de gemeente wil meewerken aan het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie.

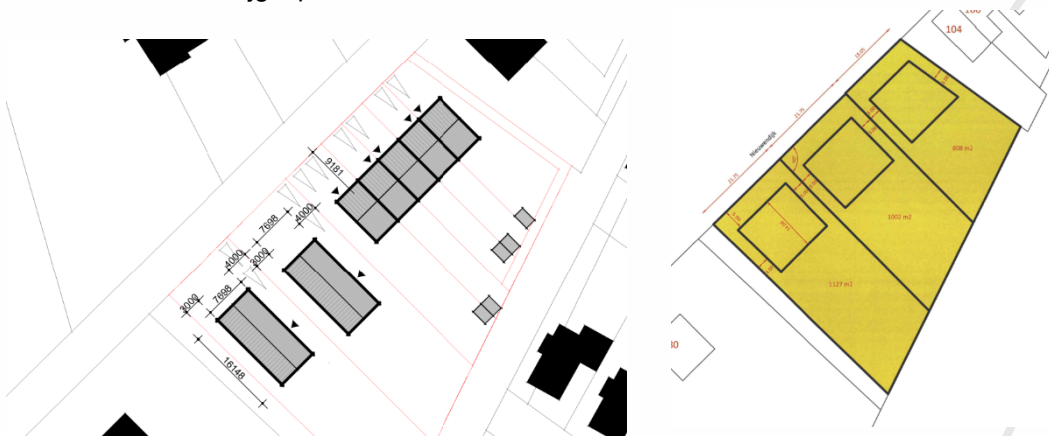
Huidige situatie

De omstandigheden zijn in de afgelopen 6 jaar veranderd. Er is landelijk sprake van woningnood. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook in Lonneker is er behoefte aan een bepaalde mate van groei van het aantal woningen. Dat maakt dat we gemeentebreed maar ook in Lonneker kijken naar locaties die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Ambtelijk gezien is er nog steeds steun voor een invulling met woningbouw op deze locatie.

Met de Dorpsraad Lonneker zijn we in gesprek over de behoefte en de verschillende mogelijkheden. Ook voor Lonneker geldt dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Dat kan met nieuwbouw voor die doelgroepen maar ook door doorstroming op gang te brengen.

Droste / Plegt Vos heeft twee plannen voorgelegd aan de gemeente maar ook aan de Dorpsraad. Een plan met 5 starterswoningen en 2 vrijstaande woningen en het oorspronkelijke plan met 3 kavels voor vrijstaande woningen. Stedenbouwkundig gezien heeft de indeling met 3 kavels de voorkeur omdat dit beter aansluit bij de omliggende bebouwing. Maar er kan ook worden ingestemd met de andere variant.

Programmatisch zijn ook beide varianten acceptabel. Er is behoefte aan starterswoningen maar dit kan ook door doorstroming te organiseren en de ontwikkelaar heeft al aangegeven bereid te zijn de 3 kavels eerst aan te bieden aan bewoners van Lonneker zodat er ook weer andere woningen in Lonneker worden vrijgespeeld.

**Participatie**

De ontwikkelaar heeft al contact gehad met de Dorpsraad en de plannen met hen besproken. De Dorpsraad wil nog wel een overleg plannen met de omwonenden maar heeft ook aangegeven in principe achter nieuwbouw op deze locatie te staan. Voor de Dorpsraad zijn beide opties bespreekbaar maar daarover willen ze ook de burens horen.

Als het plan verder wordt opgepakt zal de ontwikkelaar de participatiehandleiding van de gemeente volgen en als volgende stap de buurt informeren en uitnodigen. De verwachting is dat een aantal directe burens nog steeds tegen bebouwing van het grasveld zal zijn. Maar er zijn ook mensen uit Lonneker die al aangegeven hebben dat ze interesse hebben in een dergelijke kavel en dus voor het plan zijn.

Vervolg

Als de wethouder voldoende draagvlak voelt bij de raad om dit plan verder op te pakken, dan zal een exploitatieovereenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar, waarna de planologische procedure in gang kan worden gezet. Om woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Deze locatie valt net in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest en heeft een agrarische bestemming. In de omgevingsplanwijziging zal een woonbestemming worden toegevoegd aansluitend op de bestaande woonbestemmingen op de naastgelegen percelen.

