

Raadsvoorstel

Onderwerp	Advies woningbouwontwikkeling Hoofdstraat 278-286 te Overdinkel		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	10 september 2025
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	25Z00904 25.0019669

Wij stellen u voor te besluiten om:

Positief te adviseren op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van in totaal 14 woningen op het perceel Hoofdstraat 278-286 te Overdinkel.

Inleiding

Op de hoek van de Hoofdstraat en de Elferinksweg in Overdinkel bevindt zich een tegelhandel. Op de percelen Hoofdstraat 278 t/m 286 bevinden zich de showroom met verkoopruimtes, een bedrijfswoning en een reguliere woning. Aan de overkant, op het perceel Elferinksweg 1 is voornamelijk sprake van opslag.

De eigenaar heeft recent zijn bedrijfsvoering (de tegelhandel) beëindigd. Een ontwikkelende partij wil de percelen aan de Hoofdstraat 278 t/m 286 herontwikkelen met in totaal 14 nieuwe woningen. De twee bestaande woningen blijven staan.

Op het perceel aan de overzijde (Elferinksweg 1) blijft sprake van bedrijvigheid. De woning behorende bij het bedrijf wordt verplaatst naar het perceel Elferinksweg 1. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen. Dit voorstel ziet niet op deze ontwikkeling.

In afbeelding 1 is de nieuwe beoogde situatie weergegeven. In de daarop volgende afbeeldingen zijn impressies van het ontwerp weergegeven.



Afbeelding 1: Nieuwe situatie percelen Hoofdstraat 278-286 te Overdinkel



Afbeelding 2: Planoverzicht gezien vanaf de hoek Hoofdstraat-Elferinksweg



Afbeelding 3: Planoverzicht gezien vanaf de Spinnersweg

Het herontwikkelen van de bedrijfslocatie naar woningbouw is niet mogelijk op basis van het geldend omgevingsplan. Er kan met een omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan de aanvraag. Er is hierbij sprake van een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarbij wordt afgeweken van de regels van het omgevingsplan.

Beoogd effect

Het leveren van een bijdrage aan de lokale woonbehoefte en het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de zuidelijke entree van Overdinkel.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft bindend adviesrecht

De raad is op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. De gemeenteraad heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en op 19 september 2023 gevallen aangewezen waarvoor bindend advies gevraagd moet worden aan de gemeenteraad. Voor het bouwen van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom, moet bindend advies gevraagd worden aan de gemeenteraad. De ontwikkeling ziet op de bouw van 14 nieuwe woningen waardoor advies gevraagd moet worden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad wordt voorgesteld om positief te adviseren. Argumenten waarom sprake is van een aanvaardbare en wenselijke ontwikkeling worden hierna weergegeven.

1.2 Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbehoefte

Met de ontwikkeling wordt voorzien in 14 nieuwe woningen voor uiteenlopende doelgroepen (starters, senioren, doorstromers). Langs de Hoofdstraat wordt voorzien in vier 2/1-kapwoningen met een richtprijs van € 430.000,-.

De prijzen van de rijwoningen variëren van € 240.000,- tot € 340.000,-. Van de 14 nieuwe woningen kunnen 10 woningen gerekend worden tot de categorie betaalbare woningen (VON prijs < € 405.000,-). Hiermee wordt voldaan aan het streven uit de regionale Woondeal om bij nieuwe ontwikkelingen 70% betaalbare woningen te bouwen. Hierbij wordt opgemerkt dat vanwege het hoge aandeel sociale huurwoningen in Overdinkel, ervoor gekozen is om in dit woningbouwplan geen sociale huurwoningen toe te voegen.

Dit sluit ook aan bij de beleidsaanbeveling uit de Actualisatie woningbouwopgave 2024-2034 gemeente Losser. Hierin staat dat we in de komende jaren inzetten op het realiseren van betaalbare koopwoningen. Op verzoek van het college heeft de ontwikkelende partij aangegeven de woningen in eerst instantie beschikbaar te zullen houden voor de lokale markt. Gelet hierop wordt met deze ontwikkeling in Overdinkel een bijdrage geleverd aan de lokale behoefte aan betaalbare woningen.

1.3 De herontwikkeling met woningbouw leidt tot een kwaliteitsverbetering

De uitstraling van het bedrijfsperceel aan de Hoofdstraat 278-286 doet afbreuk aan de ruimtelijke uitstraling van de zuidelijke entree van Overdinkel. De bedrijfsbebouwing op de percelen is gedateerd en de handelswaar werd tot aan de openbare weg geëtaled.

Met de situering van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige structuur. De nieuwe bebouwing past beter in deze structuur. De nieuwe woningen dragen in positieve zin bij aan de uitstraling van het gebied. Daarnaast wordt met het plan voorzien in vergroening van de Elferinksweg en worden de bestaande waardevolle bomen langs de Spinnersweg ingepast in het plan. De transformatie van deze locatie in een woongebied betekent dan ook een forse kwaliteitsverbetering van de zuidelijke entree van Overdinkel.

1.4 De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Losser

In de omgevingsvisie is binnen de ambitie 'Een leefbaar en gezond Losser' bepaald dat wordt ingezet op een groei van het inwoneraantal naar 25.000. Ook wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod. Met het oog op de vergrijzing is het van belang om onze ouderen te voorzien van passende woonruimte. En ook om onze jongeren te behouden voor de gemeente Losser.

Binnen het gebiedskompas Overdinkel wordt aangegeven dat de Dorpsvisie Overdinkel de richtinggevende kaders bevat. Daarin is opgenomen dat in Overdinkel moet worden ingezet op een constante beperkte bouwstroom met aandacht voor iedere doelgroep. Zowel vanuit beleid als vanuit de visie van bewoners van Overdinkel is de opgave om te bouwen voor starters (of mensen die alleen wonen) en voor senioren. Daarbij moet voor starters (of mensen die alleen wonen) worden ingezet op betaalbare koopwoningen, huurwoningen en een beperkt aantal appartementen. Voor ouderen wordt ingezet op grondgebonden woningen in één bouwlaag.

Daarnaast wordt binnen het gebiedskompas aangegeven dat, qua wonen in het bestaand gebied, wordt ingezet op de herstructurering van vrijkomende locaties met doelgroep onafhankelijke woningen. Het voorliggende plan voorziet in een mix van woningen voor uiteenlopende doelgroepen (zie argument 1.1). Er is sprake van een inbreidingslocatie waar een forse kwaliteitsverbetering behaald kan worden (zie argument 1.2). Gelet hierop is de ontwikkeling in overeenstemming met het bepaalde in de omgevingsvisie.

1.4 Er is sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Middels een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt uw raad voorgesteld om positief te adviseren zodat het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd over (ambtelijke) kosten, het bouwplan en nadeelcompensatie.

Participatie

In de beleidsnotitie Participatie Omgevingswet 2024 is, naar aanleiding van amendement, opgenomen dat participatie verplicht is bij een BOPA waarbij bindend advies van de gemeenteraad moet worden gevraagd.

Aanvrager heeft op 16 juli 2024 een informatievond gehouden. Bij deze avond waren circa 40 personen aanwezig, met name omwonenden en geïnteresseerden. De reacties tijdens deze avond waren overwegend positief. Een beknopt verslag van deze informatieavond is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. Gelet op de inspanningen die aanvrager heeft verricht op het gebied van participatie, wordt voldaan aan het vereiste uit de beleidsnotitie Participatie Omgevingswet 2024.

Vervolg

Nadat uw raad een positief advies afgeeft, kan de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan worden verleend. Het besluit tot verlening van de vergunning wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, gedurende deze periode heeft een belanghebbende de mogelijkheid om een bezwaar in te dienen.

Aanvrager is voornemens de verkoop van de woningen nog dit jaar op te starten. De planning is dat de bestaande bebouwing eind kwartaal 1/ begin kwartaal 2 2026 gesloopt wordt. Rond de bouwvak 2026 vindt waarschijnlijk de oplevering van de nieuwe woningen plaats.

Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing
- Verslag informatieavond 19 juli 2024
- (Concept) raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 23 september 2025

secretaris,

A. Oortgiesen

burgemeester,

J.B. Diepemaat