

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Kloppenstraat 75-77" inclusief beeldkwaliteitsplan "Martinuskerk Losser"		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	9 april 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	21Z01566 24.0008732

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Kloppenstraat 75-77" met de identificatiecode NL.IMRO0168.01BP001PH19-0401 en de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen.
 2. Het beeldkwaliteitsplan "Martinuskerk Losser" ongewijzigd vast te stellen.
 3. Voor vorengenoemd bestemmingsplan "bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Kloppenstraat 75-77" geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Het college heeft op 5 december 2023 ingestemd met ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Deze beide plannen zijn tezamen gedurende zes weken ter inzage gelegd met voor iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Met de realisatie van de appartementsgebouwen wordt ook ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een toekomstbestendige openbare ruimte. De realisatie van de drie appartementsgebouwen in een parkachtige setting waarbij de kerktoren behouden blijft is uitgangspunt geweest bij de planuitwerking die tot nog toe heeft plaatsgehad. Het herinrichtingsproces en concretisering van de plannen voor de openbare ruimte moet nog nader worden uitgewerkt.

Er is in samenwerking met de ontwikkelaar een participatietraject uitgestippeld die als het ware voor loopt op de bredere gebiedsaanpak die voor de Vogelbuurt in voorbereiding is. In dit participatietraject is denkkracht vanuit de omgeving georganiseerd. Er hebben meerdere werksessies plaatsgevonden met betrokken bewoners en belangstellenden. Vanuit deze werksessies zijn er tal van ideeën en wensen naar voren gebracht die mogelijk een plek kunnen krijgen in een parkachtige inrichting van de openbare ruimte. De resultaten van het participatietraject zijn samengevat in bijgevoegde bijlage "Beeldverslag Participatie Vogelbuurt en Martinuskerklocatie".

Beoogd effect

Met de realisatie van het bouwplan wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in Losser. Door ook de openbare ruimte in de nabije omgeving van het woningbouwplan aan te pakken wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en toekomstbestendig gemaakt.

Argumenten

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

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. Er is om die reden geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is in de tussentijd op onderdelen nader onderbouwd, maar er is geen reden het plan gewijzigd vast stellen.

De aanpassingen die zijn gemaakt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreffen een nadere onderbouwing van de stikstofberekening, het aspect geluid en de vormvrije m.e.r.-rapportage. Omdat het enkel een aanpassing betreft van de plantoelichting kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. De planregels en de verbeelding zijn niet gewijzigd.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van “een goede ruimtelijke ordening”. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft met dit plan gewaarborgd.

In het voorliggende bestemmingsplan is onderbouwd dat de realisatie van de drie appartementsgebouwen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de gemeenteraad 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 bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

1.4 De bouw van 37 appartementen op de locatie van de voormalige Martinuskerk draagt bij aan de woningbouwopgaven.

Het plan bestaat uit 20 appartementen in de middenhuur en 17 appartementen in de koop. Met name in de middenhuur heeft de gemeente op grond van de woonvisie nog een opgave. Daar wordt met dit plan aan bijgedragen. De combinatie van woningsegmenten in dit woningbouwplan is een goede aanvulling op deze locatie en de woningvoorraad in de Vogelbuurt. De Vogelbuurt bestaat nu met name uit grondgebonden woningen, waarvan grotendeels rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Aan de rand van de buurt staan meerdere vrijstaande woningen. Domijn verhuurt een flink deel van de rijwoningen en een aantal twee-onder-een-kap woningen in de sociale huur. Met de realisatie van dit plan ontstaat een betere mix van woningbouwsegmenten en betaalbaarheid.

2.1 De beeldkwaliteit is van belang voor een goede ruimtelijke uitstraling van de gebouwen in relatie tot de omgeving.

Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft de welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Omdat de gebouwen niet op zichzelf staan, maar onderdeel gaan uitmaken van een meer parkachtige inrichting van de openbare ruimte zijn daarom in het beeldkwaliteitsplan ook hierover ontwerpprincipes opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan heeft tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

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 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.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële dekking van het voorstel

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

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid hierop een zienswijze in te dienen. Het beeldkwaliteitsplan is in samenwerking met het kwaliteitsteam van de gemeente tot stand gekomen.

Er heeft uitgebreide participatie plaatsgehad met omwonenden omtrent het bouwplan en de mogelijke (nieuwe) functie van de kerktoeren. Daarbij is ook gesproken over een meer parkachtige inrichting van de omgeving. Vanuit het participatietraject is een grote hoeveelheid aan ideeën en wensen opgehaald. De ideeën omtrent de toeren worden door de ontwikkelaar uitgewerkt in een haalbaar en een beheerbaar plan. De ideeën voor het park worden in het verdere participatieproces afgewogen rondom de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente. De wensen die betrekking hebben op de gehele Vogelbuurt worden meegenomen in het verder vorm te geven participatieproces voor de Kwaliteitsimpuls Vogelbuurt.

In bijgevoegd document “Beeldverslag Participatie Vogelbuurt en Martinuskerklocatie” zijn de participatiemomenten die tot nog toe hebben plaatsgehad in beeld gebracht. Het geeft indruk van de denkkraft vanuit de leerlingen van groep 6, 7 en 8 van basisschool de Wegwijzer, de omgeving en andere betrokken Lossenaren.

Zoals hiervoor is toegelicht zal het participatietraject verder worden vormgegeven vanuit enerzijds het herinrichtingsproces van de openbare ruimte en anderzijds vanuit de bredere gebiedsaanpak die voor de Vogelbuurt in voorbereiding is.

Vervolg

Van het plan wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad en in De Week van Losser. Het plan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening.

Bijlagen

- Het bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Kloppenstraat 75-77” met de identificatiecode NL.IMRO0168.01BP001PH19-0401 en de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.
- Het beeldkwaliteitsplan “Martinuskerk Losser” is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan (bijlage 6).
- “Beeldverslag Participatie Vogelbuurt en Martinuskerklocatie.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 23 april 2024

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok