



Zaaknr : 18Z00763
Documentnr : 19.0015171

De raad van de gemeente Losser;

gelezen het raadsvoorstel van 25 juni 2019, gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

BESLUIT:

- 1a. de nieuwe grondexploitatie 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a' vast te stellen;
- 1b. krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 285.932,-;
- 1c. de kosten in de grondexploitatie te dekken door de geraamde opbrengsten uit grondverkoop en een voorziening ten laste van het Reserve grondbedrijf te treffen ter hoogte van € 79.747,- voor het resterende tekort;
- 1d. de hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting 2019 aan te brengen;
2. het ontwerp bestemmingsplan 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a' zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BP0010HP03-0301) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 17 september 2019;

plu. griffier,

B. Nijholt

voorzitter,

A. V. V.



Unaniem aangenomen.

Raadsvoorstel

Onderwerp : Grondexploitatie en bestemmingsplan 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a'

Zaaknr/Documentnr : 18Z00763/19.0015170
Portefeuillehouder : A.J. Prins

Losser, 25 juni 2019

Voorstel

Te besluiten:

- 1a. de nieuwe grondexploitatie 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a' vast te stellen;
- 1b. krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 285.932,-;
- 1c. de kosten in de grondexploitatie te dekken door de geraamde opbrengsten uit grondverkoop en een voorziening ten laste van het Reserve grondbedrijf te treffen ter hoogte van € 79.747,- voor het resterende tekort;
- 1d. de hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting 2019 aan te brengen;
2. het ontwerp bestemmingsplan 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a' zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BP0010HP03-0301) ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

27 maart 2018 heeft het college besloten een bestemmingsplan op te stellen om de bouw van één woning naast de Invalsweg 8a in Overdinkel mogelijk te maken. 27 juli 2018 heeft uw raad besloten dat voor dit bestemmingsplan 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a' géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 11 april tot en met 22 mei 2019 ter visie gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen in gediend. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Tegelijkertijd wordt uw raad voorgesteld een grondexploitatie vast te stellen en daartoe de benodigde middelen ter beschikking te stellen.

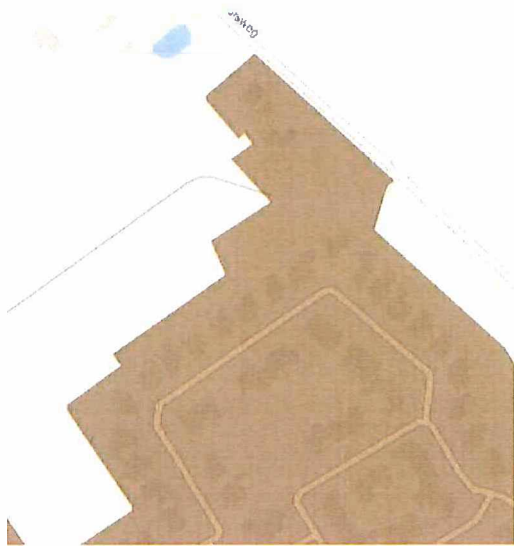
Argumenten

- 1.1. *Ruimtelijk past de woning in de structuur van het gebied en is het logisch de percelen achter Vosbultkamp 25 en 39 en de Invalsweg 8a een woonbestemming te geven*

Stedelijke laag

Het perceel langs de Invalsweg (naast nr. 8a) is in de provinciale Omgevingsverordening (paragraaf 9.3.2.) aangeduid 'stedelijke laag' behorende bij een bebouwingsschil 1900 – 1955. De provinciale Omgevingsverordening geeft aan dat als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing

van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.



Fragment 'stedelijke laag' behorende bij de Omgevingsverordening provincie Overijssel

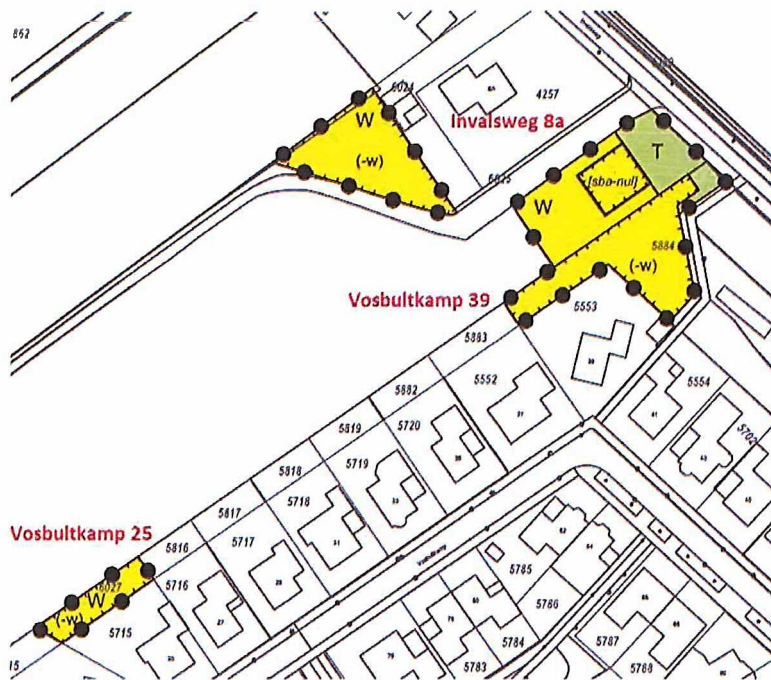
Ruimtelijke structuur

De ruimtelijk structuur van de omliggende bebouwing betreft overwegend woningbouw in één laag met kap.



Gezicht op Vosbultkamp 39

Nieuwbouw dient bij te dragen aan het behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. In het bestemmingsplan zijn daartoe de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Zo heeft de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a'

In het verleden zijn percelen verkocht aan de bewoners Vosbultkamp 25 en 39 als 'tuingrond' behorende bij deze woningen. Ook is een 'driehoekig' perceel achter de woning Invalsweg 8a aan de eigenaar verkocht als 'tuingrond'. De agrarische bestemming is tot nu toe nog niet aangepast. Daarom is hier de bestemming 'Wonen' toegevoegd aan de achterzijde van de woningen Vosbultkamp 25 en 39, alsmede Invalsweg 8a. Deze percelen hebben een aanduiding 'wonen uitgesloten' gekregen om iedere vorm van langdurig wonen hierop uit te sluiten.

1.2 Realisatie past binnen woningbouwprogrammering

Al op 22 april 2010 is het voornemen uitgesproken (zie kanttekening) om één woning op het perceel aan de Invalsweg te realiseren. Ook in de woningbouwprogrammering is hier sindsdien rekening mee gehouden. Om tegemoet te komen aan het levensloopbestendig bouwen, is er voor gekozen de woning tevens te voorzien van een aanduiding specifieke bouwaanduiding 'nultredenwoning' (zie bovenstaande afbeelding 'sba-nul').

2.1. Actief grondbeleid uitgangspunt ontwikkeling Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a

In 2007 heeft de gemeente het overgrote deel van de gronden binnen het exploitatiegebied aangekocht om de locatie te herontwikkelen tot woningbouw. Deze plannen zijn echter nooit tot uitvoering gebracht.

Bij de ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie willen we deze insteek blijven volgen voor de realisatie van één woning aan de Invalsweg. Door als gemeente zelf het terrein bouw- en woonrijp te maken en uit te geven wordt de regie hierop behouden.

2.2. Bestemmingsplan is uitvoerbaar

In de begroting 2019 is onder paragraaf 'Grondexploitatie' geschreven dat er een aantal 'nieuwe gemeentelijke initiatieven' zijn, waarvan de haalbaarheid wordt onderzocht. Hierbij valt te denken aan de herontwikkeling aan de Ravenhorsterweg, de voormalige Aloysiusschool, de Nitertweg, een terrein gelegen nabij de Diepenbrocklaan en Muchteweg

te Losser en een perceel gelegen aan de Invalsweg te Overdinkel. Mogelijk dat in 2019 voor onderhavige locaties nieuwe grondexploitaties geopend kunnen worden.

Onderhavig voorstel beoogt voor de locatie Invalsweg te Overdinkel een grondexploitatie te openen. De voorliggende grondexploitatie is gebaseerd op het ontwerp bestemmingsplan 'Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a' Verkavelingsplan' van 2 april 2019. De grondexploitatie van dat plan laat per 1-1-2019 een tekort zien van € 79.747,-. Dit tekort wordt grotendeels veroorzaakt door de hoge inbrengwaarde (€ 215.000,-) van de reeds verworven grond.

In de bijlage is een samenvatting van de grondexploitatie inclusief toelichting opgenomen. Op hoofdlijnen komen we als volgt tot het genoemde resultaat:

Totale kosten:	€ 273.228,-
Totale opbrengsten	€ 199.425,-
Rente/KS/OS	€ 12.704,-

Resultaat op eindwaarde	€ 86.507,-

Resultaat op NCW 1-1-2019 € 79.747,-

Het tekort zal worden gedekt uit het reserve grondbedrijf waardoor het plan financieel uitvoerbaar is.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan "Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a" heeft van donderdag 11 april 2019 tot en met woensdag 22 mei 2019 ter inzage gelegen.

Vervolg

Het vastgesteld bestemmingsplan "Overdinkel 2014, herziening Invalsweg naast 8a" wordt zes weken ter inzage gelegd. Op het vaststellen van een grondexploitatie wordt géén actieve communicatie gevoerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,

https://www.losser.nl/Actueel/Bekendmakingen/Bekendmakingen_10_april_2019/Ontwerp_bestemmingsplan_Overdinkel_2014_herziening_Invalsweg_naast_8a/Ontwerp_bestemmingsplan_Overdinkel_2014_herziening_invalsweg_naast_8a