



Zaaknr : 17Z03073  
Documentnr : 19.0004447

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2019;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30, Losser" zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BPPH28305-0301) ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 9 april 2019;

griffier,

voorzitter,



## Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Kerkstraat 30, Losser"

Zaaknr/Documentnr : 17Z03073/19.0004446

Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 5 maart 2019

### Voorstel

1. het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30, Losser" zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0168.01BPPH28305-0301) ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

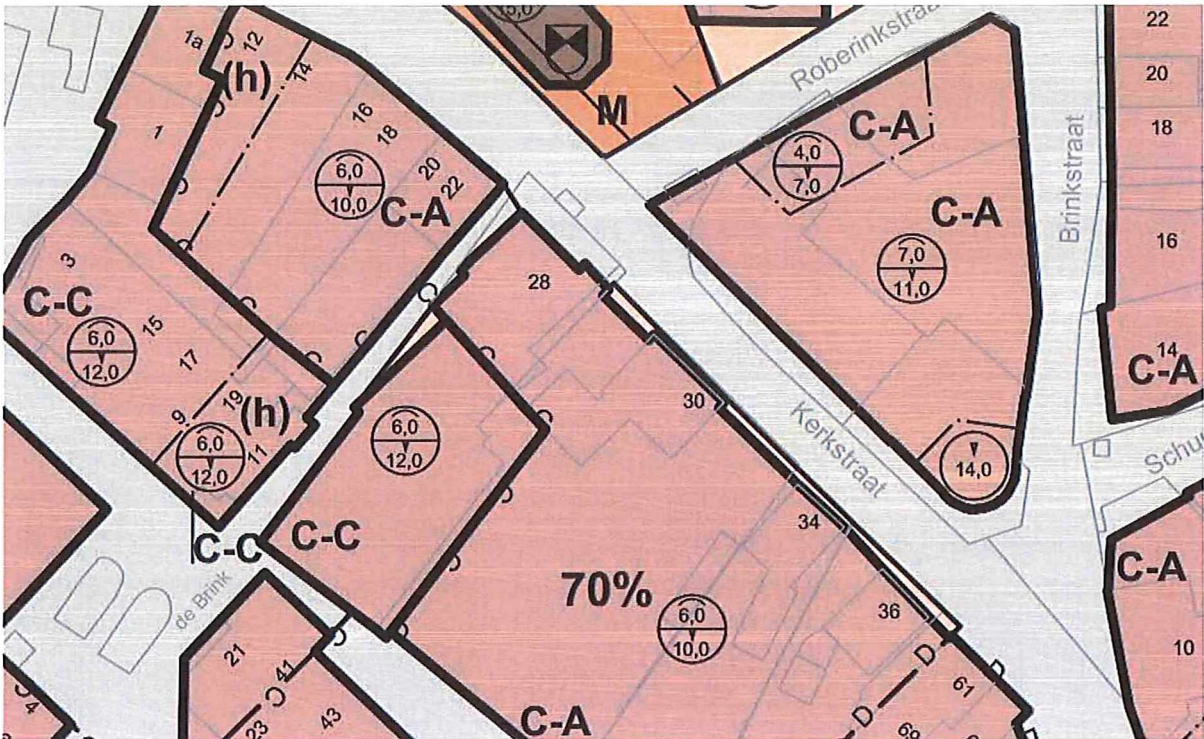
### Aanleiding

In 2016 is de woning Kerkstraat 30 te Losser gesloopt. Nijhuis Bouwmanagement uit Oldenzaal heeft op 27 oktober 2017 een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijziging van het perceel ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex met 13 woningen voor starters en ouderen. Op 4 september 2018 heeft ons college met dit verzoek ingestemd. 12 september 2018 is met projectontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten. Uw raad heeft op 13 november 2018 uitgesproken dat voor het bestemmingsplan géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30, Losser" heeft van 3 januari 2019 tot en met 13 februari 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend. Met dit voorstel wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

### Argumenten

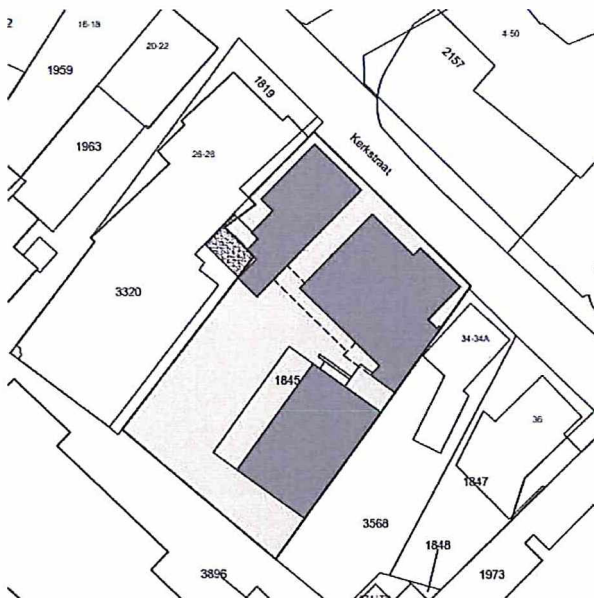
1.1. *Er is sprake van een ruimtelijk passend plan.*

In het bestemmingsplan Losser-Centrum uit 2007 heeft betreffend perceel aan de Kerkstraat 30 een bestemming Centrum A. Binnen deze bestemming is detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. De locatie biedt planologisch ruimte voor de bouw van circa 750 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte en kent een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

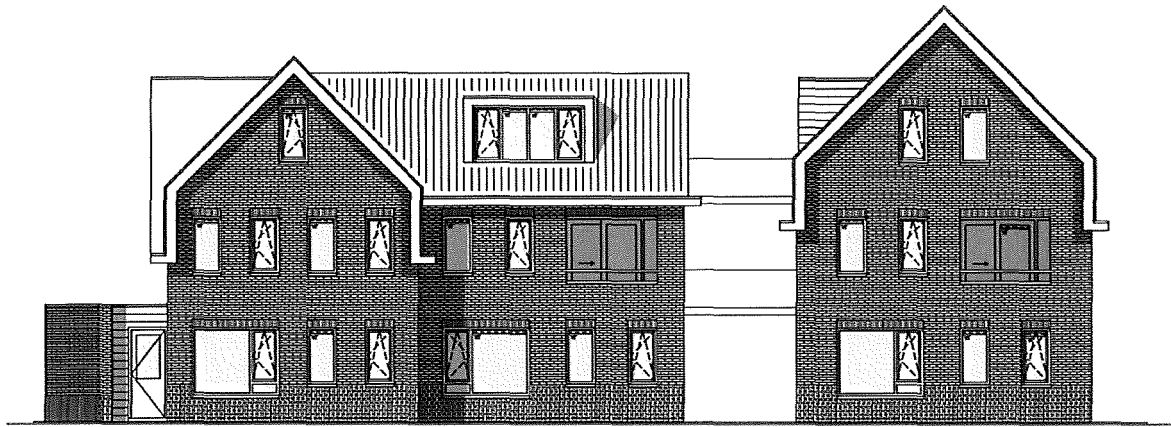


Fragment bestemmingsplan Losser-Centrum 2007

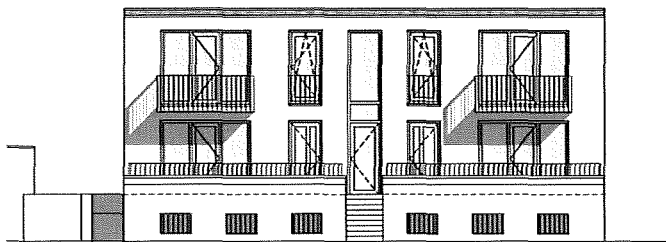
Het te bouwen complex bestaat uit 13 appartementen (9 appartementen in drie bouwlagen langs de Kerstraat en 4 appartementen in twee bouwlagen op het binnenterrein). Omdat de goot- en bouwhoogte is afgestemd op de huidige bestemmingsplanregeling is dit plan een ruimtelijk passend plan. De tuinappartementen liggen een halve verdieping hoger vanwege de half verdiepte parkeerkelder onder deze tuinappartementen.



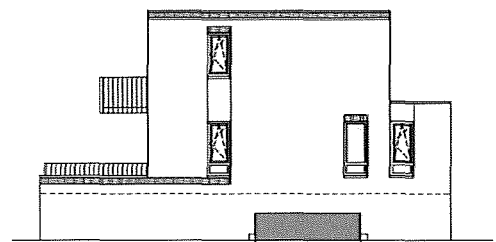
nieuwe plattegrond



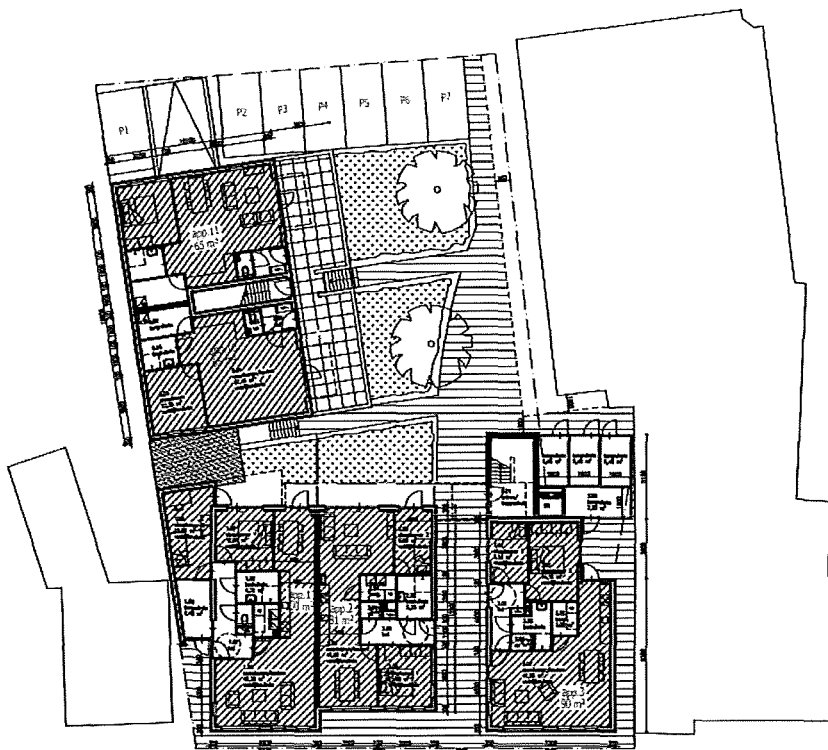
voorgevel Kerkstraat



zijgevel tuinappartementen



voorgevel tuinappartementen (zijde De Brink)



**Situatie met drie appartementen langs Kerkstraat, twee half verhoogde tuinappartementen en zeven insteekparkeerplaatsen langs De Brink**

Per e-mail van 15 augustus 2018 heeft het Oversticht aangegeven zich te kunnen vinden in het ontwerp op deze locatie. Een aantal detailpunten zoals materiaal- en detailkeuze zal bij de aanvraag van omgevingsvergunning voor het bouwen worden beoordeeld.

### 1.3 *Grote vraag naar appartementen in centrum Losser*

Bij het opstellen van de Woonvisie in 2016 is een kwalitatieve verdeling van woningtypen opgenomen. Hierin is een streefgetal van 10% aan appartementen in koop- en huursector benoemd. Bij een hoeveelheid van nog 624 te bouwen woningen komt dit neer op 62 appartementen. De huidige plannen waarmee rekening gehouden wordt in het magazijn, gaan uit van de realisatie van 130 appartementen, waarvan 44 in de duurdere koopsector. De resterende 86 appartementen zijn gereserveerd voor herontwikkeling van het centrum met 65 appartementen (waarvan dus het onderhavig bouwplan met 13 koopappartementen met een verkoopprijs tussen de 150.000 en 250.000 euro) en nog 20 huurappartementen aan het Zijland van Domijn. Makelaar Jansen gaf aan dat er alleen al voor onderhavig project zich meer dan 50 kandidaat-kopers hebben gemeld. Met de realisatie van dit plan wordt tegemoet gekomen aan de grote behoefte aan appartementen in Losser, zoals in het concept advies van de Stec groep omtrent de kwalitatieve woningbehoefte naar voren komt.

### 1.4 *Ontwikkeling met 13 appartementen past in RWP 2017*

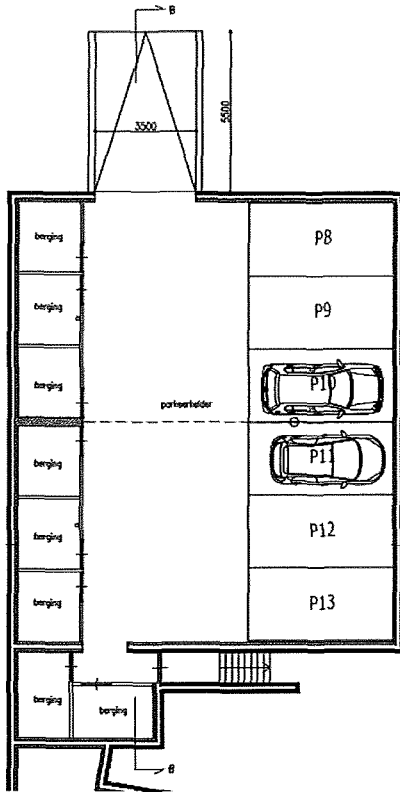
Per 1 januari 2017 zijn regionale woonafspraken gemaakt (RWP 2017) met betrekking tot de hoeveelheid woningen die de gemeente Losser mag bouwen in de periode 2017 tot en met 2026. Zoals in de toelichting beschreven past dit woningbouwplan in deze woonafspraken en voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie toelichting bestemmingsplan paragraaf 4.1.3.). Bestuurlijk is vastgelegd om de twee jaar nieuwe woonafspraken te maken met de provincie en de overige gemeenten in Twente. Zolang er nog geen nieuwe woonafspraken bestuurlijk zijn vastgelegd dient bij het vaststellen van het bestemmingsplan van de huidige woonafspraken te worden uitgegaan.

### 1.5 *Wijzigen van de bestemming past in advies van de Stec-groep*

In het rapport van de Stec Groep van 6 maart 2017 omtrent het versterken van het centrum van Losser geeft de Stec Groep het advies in te zetten op het compacter maken van het winkelcentrum en winkelmeters te saneren. Ons college heeft op 23 mei 2017 met dit Stec advies ingestemd. Concreet noemt de Stec Groep het verdichten van het centrum door toevoegen van (bijvoorbeeld) woningen/appartementen en hier in de programmering ook ruimte voor te houden. Het planologisch saneren van 750 m<sup>2</sup> winkelbestemming en het terugbouwen van 13 appartementen sluit naadloos aan op het advies van de Stec Groep.

### 1.6 *Een tekort van drie parkeerplaatsen acceptabel*

Uitgaande van de doelgroep ouderen lijkt een parkeernorm van één parkeerplaats per appartement realistisch. Nijhuis Bouwmanagement heeft een ontwerp, waarin op eigen terrein een half verdiepte parkeerkelder wordt aangelegd om zodoende 13 parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren (zes in een half verdiepte kelder, zie onderstaande afbeelding en zeven insteekparkeerplaatsen langs De Brink). Vanwege het verlies van drie openbare langspaarkeerplaatsen langs De Brink zouden er eigenlijk 16 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd moeten worden. Dit tekort is op te vangen binnen de parkeerbalans van het centrum. Uit een in juni 2017 gehouden parkeeronderzoek in het centrum van Losser, blijkt namelijk dat de parkeerbalans nog enigszins ruimte biedt alvorens de maximaal acceptabele parkeerdruk van 85% wordt bereikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat tijdens marktdagen een hogere parkeerdruk (> 90%) wordt geaccepteerd.



#### half verdiepte parkeerkelder onder tuinappartementen

##### 2.1. *Uw raad dient zich uit te spreken over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro en artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Aangezien verhaal van kosten is verzekerd door het opstellen van een planschadeovereenkomst, het niet nodig is een fasering in de bouw aan te brengen en het feit dat alle werkzaamheden op eigen terrein plaatsvinden en de gemeente ook geen gronden gaat overnemen wordt met dit bouwplan voldaan aan de bepalingen uit 6.12 lid 2 Wro. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

#### **Participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 30, Losser" heeft van 3 januari 2019 tot en met 13 februari 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend.

#### **Vervolg**

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Binnen deze periode kunnen degenen die een zienswijze in hebben gediend en degenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om bij uw raad zienswijzen in te dienen, beroep instellen bij de Raad van State.

Nijhuis Bouwmanagement heeft aangegeven direct na het vaststellen van het bestemmingsplan met de daadwerkelijke verkoop te zullen starten. Gezien de grote belangstelling verwacht Nijhuis Bouwmanagement direct na de winter van 2020 te zullen starten met de bouwwerkzaamheden.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,