

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	620111	College:	5 maart 2024
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	26 maart 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Lutten, herontwikkeling Anerweg-Noord 4, 6 en 8' (bouwen van 10 en 13 appartementen)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

- het bestemmingsplan 'Lutten, herontwikkeling Anerweg-Noord 4, 6 en 8' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00449-VG01);
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Aanleiding

Aan de Anerweg-Noord 4, 6 en 8 in Lutten bevindt zich een kerk met een bijgebouw en een verouderde kosterswoning. De kerk is niet meer in gebruik. Daarom hebben de kerk en de kosterswoning hun functie verloren. Tevens is de woning verouderd. Het is wenselijk om een nieuwe invulling te geven aan de locatie. Dit voorkomt leegstand en verpaupering.

Een ontwikkelaar is voornemens om de gebouwen te herontwikkelen naar woningen. Het voornemen bestaat om de huidige vorm van de kerk te behouden en hierin 10 appartementen te realiseren. De overige bebouwing wordt gesloopt. Op deze locatie komt appartementengebouw met daarin 13 appartementen. Op de begane grond wordt de mogelijkheid voor detailhandel toegestaan.

Geldende bestemming

Op basis van de beheersverordening 'Lutten' gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Woongebied'. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn met name bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn met name bestemd voor wonen. Binnen de maatschappelijke bestemming ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningen. Binnen de bestemming 'Woongebied' is niet meer dan het bestaande aantal woningen toegestaan. Dit betreft één woning.

Doelen

Het in planologische zin mogelijk maken dat de appartementen en de detailhandelsfunctie gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Lutten, aan de Anerweg-Noord 4, 6 en 8. Hier bevindt zich in de huidige situatie een kerk met een bijgebouw en tevens een kosterswoning. Het kerkgebouw is een beeldbepalend gebouw. Het bijgebouw niet. Het plangebied is grotendeels verhard met klinkers, asfalt en grind.

De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de omgeving zijn de Anerweg-Noord en de Zwarte Dijk. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit woongebied. Tevens is er sprake van detailhandel, horeca en enkele maatschappelijke functies.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Anerweg-Noord en aan de westzijde door de Zwarte Dijk. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied omgeven door woningen.

Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 23 appartementen in het centrum van Lutten. Het huidige kerkgebouw wordt herontwikkeld naar een appartementengebouw met 10 appartementen. Op deze manier ontstaat er een passende vervolgfunctie voor het kerkgebouw dat nu geen functie meer heeft. De voorgevel van het kerkgebouw blijft behouden. De dwarsbeuk en het gedeelte daarachter zullen worden gesloopt. Aan de noordzijde van het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook worden er buitenbergingen gerealiseerd in het plangebied.

Naast het kerkgebouw wordt nog een appartementengebouw gerealiseerd met daarin 13 appartementen. Tevens is op de begane grond ruimte voor detailhandel. Het is een wens vanuit het dorp en de initiatiefnemer om de mogelijkheid te hebben om ter plaatse (kleinschalige) detailhandel te realiseren. Deze functie wordt als passend beschouwd voor de locatie. Bij de appartementengebouwen worden parkeerplaatsen en groen gerealiseerd. De appartementengebouwen worden ontsloten aan de westzijde van het plangebied. Hier wordt een uitrit gerealiseerd op de Zwarte Dijk.

Als bijlage bij dit voorstel is een massastudie gevoegd die laat zien hoe gebied naar verwachting zal worden ingericht.

Inpassing in gemeentelijk beleid

Het voorliggende plan draagt bij aan gemeentelijke doelstellingen die zijn opgenomen in de Structuurvisie Landstand Hardenberg en in het versnellingsprogramma woningbouw. Er worden extra woningen gerealiseerd voor doelgroepen die daar behoefte aan hebben (starters, alleenstaanden, senioren). In de toelichting van het bestemmingsplan is hieraan aandacht besteed.

Appartementen

De appartementen in de kerk krijgen een BVO van ca. 75 t/m 120 m². De appartementen in het nieuwe appartementengebouw krijgen een BVO van ca. 70 tot 95 m². Bij de andere uitwerking van de bouwplannen zou dit nog iets kunnen wijzigen. Alle appartementen vallen in het segment koop, middenduur en zijn bedoeld voor starters en senioren.

Naast de kerk staat een boom, namelijk een oude beuk. In verband met de werkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling van de kerk kan deze beuk niet duurzaam behouden worden. Daarom wordt de beuk verwijderd. Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Anerweg-Noord, worden daarom drie bomen herplant. Hiervoor zal te zijner tijd een aanvraag om een kapvergunning worden ingediend.

Nieuw bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan krijgt het plangebied de bestemming 'Woongebied' met daarbij de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - detailhandel op begane grond toegestaan' en 'karakteristiek'. De regels bij deze bestemming maken de realisatie van appartementen en eventueel een winkel mogelijk. De aanduiding 'karakteristiek' waarborgt het behoud van de voorgevel van het kerkgebouw.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is de geldende gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan is hieraan getoetst en bij de verdere uitwerking zal rekening worden gehouden met de geldende criteria.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De te bouwen appartementen worden als energiezuinige woningen uitgevoerd. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met zongerichte verkaveling. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken.

De appartementen moeten gasloos gebouwd worden. Daarnaast zal bij de bouw zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame en circulaire bouwmaterialen.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

Bij deze procedure horen de gebruikelijke risico's (vaststelling door gemeenteraad en beroep bij de RvS). Omdat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt wordt de kans op beroep bij de Raad van State klein geacht.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting werelddoelen VN

Er worden woningen gerealiseerd die voorzien in de behoefte.

Financiën

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij een ontwikkelaar. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn vastgelegd. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de ontwikkelaar een bijdrage aan de gemeente betaald ten behoeve van gemaakte kosten.

In deze overeenkomst zijn ook de afspraken vastgelegd met betrekking tot het betalen van een financiële bijdrage vanwege het behoud van de gevel van het kerkgebouw. De gemeenteraad heeft in een eerder stadium besloten om financiële middelen beschikbaar te stellen.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. De provincie en het waterschap kunnen instemmen met het plan.

Voor omwonenden en andere geïnteresseerden is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Daarbij kon het plan worden ingezien en kon nadere informatie worden verkregen.

Uitvoering

Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het (bouw)plan verder uitgewerkt worden en kan het traject tot vergunningverlening gestart worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Regels en toelichting bestemmingsplan 'Lutten, herontwikkeling Anerweg-Noord 4, 6 en 8'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Lutten, herontwikkeling Anerweg-Noord 4, 6 en 8'
- Massastudie Centrumplan Lutten
- Tekening situatie

Raadsbesluit

Zaaknummer: 620111

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Lutten, herontwikkeling Anerweg-Noord 4, 6 en 8' (bouwen van 10 en 13 appartementen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gelet op artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op artikel 1.7 van de Vangnetregeling Omgevingswet;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- het bestemmingsplan 'Lutten, herontwikkeling Anerweg-Noord 4, 6 en 8' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00449-VG01);
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 26 maart 2024.

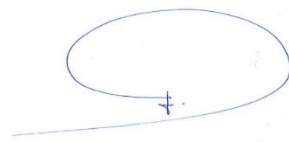
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga