



Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Team	Team Plannen, vergunnen en handhaven	Datum:	06 februari 2023
Opsteller	N. van Benthem	Zaaknummer:	22Z02258
		Documentnummer:	23.0002072
Mee geadviseerd door	B. Swaters		
Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan "Buitengebied, Austweg 7 De Lutte"		
Openbaar	Ja		

Portefeuillehouder	J. van Essen

Collegevergadering: 14-02-2023

Conceptbesluit

1. op grond van artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening de papieren en digitale versie van het wijzigingsplan "Buitengebied, Austweg 7 De Lutte" met de identificatiecode NL.IMRO.0168.BP008vzp20wp004-0401 met bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0168.BP008vzp20wp004-0401 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Met het wijzigingsplan wordt een extra woning mogelijk gemaakt op het perceel Austweg 7 in De Lutte. Onderdeel van deze ontwikkeling is de sloop van in totaal 1.228 m² aan landschap ontsierende bebouwing op twee erven in het buitengebied van de gemeente Losser. Op één van deze erven wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gewijzigd in een bestemming 'Wonen'.

B&W besluit dd. 14-02-2023
Akkoord met advies



Inleiding

Op het perceel Austweg 7 was voorheen een bloemkwekerij en steenhouwerij gevestigd met bijbehorende kassen en schuren. In het kader van een Rood voor Rood ontwikkeling is in 2019 het bestemmingsplan voor het perceel aangepast (vastgesteld op 17 september 2019) waarbij het perceel een woonbestemming heeft gekregen en het voormalige kassencomplex is gesaneerd. Ook op een locatie aan het Peulkespad in De Lutte is in het kader van deze Rood voor Rood ontwikkeling landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De Rood voor Rood compensatiewoning is gerealiseerd op de locatie aan het Peulkespad.

In het bestemmingsplan uit 2019 is de mogelijkheid opgenomen om nog een tweede woning toe te voegen op de locatie aan de Austweg. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldend bestemmingsplan. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, de voornaamste voorwaarde is dat er minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarde door de sloop van in totaal 1.228 m² landschap ontsierende voormalige agrarische bebouwing op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Losser. Concreet betreft het de slooplocatie

Denekamperstraat 14/14a in De Lutte (686 m²) en de slooplocatie Beuningerstraat 27/27a in De Lutte (542 m²).

Daarnaast wordt het agrarisch bedrijfsperceel aan de Beuningerstraat 27/27a bestemd tot 'Wonen'. Daarmee is verzekerd dat hier geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer kunnen plaatsvinden. Deze wijziging is mogelijk op basis van de in artikel 5.8.4 van het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

In de afbeelding hiernaast is de beoogde bouwlocatie voor de woning aan de Austweg weergegeven. Met de letter 'A' wordt de bouwlocatie weergegeven. Tevens wordt in deze afbeelding de landschappelijke inpassing van deze locatie weergegeven.





Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Losser door de sloop van landschap ontsierende voormalige agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van de bouwlocatie en één van de slooplocaties.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Met de ontwikkeling wordt in totaal 1.228 m² landschap ontsierende bebouwing (668 m² aan de Denekamperstraat 14/14a en 542 m² aan de Beuningerstraat 27/27a), in het buitengebied van de gemeente Losser gesloopt. In ruil hiervoor kan aanvrager een nieuwe woning met bijgebouw bouwen aan de Austweg 7 in De Lutte. Op deze bouwlocatie was voorheen een kassencomplex aanwezig dat inmiddels gesaneerd is. Door zowel de bouwlocatie aan de Austweg 7 en de slooplocatie aan de Beuningerstraat 27/27a landschappelijk in te passen, is per saldo sprake van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Losser.

1.2 Er wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden

Voorliggend wijzigingsplan is gebaseerd op de in het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte" in artikel 12.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 5.8.4 van het bestemmingsplan "Buitengebied". De voornaamste voorwaarden zijn de sloop van minimaal 850 m² en de landschappelijke inpassing van de bouwlocatie aan de Austweg en de slooplocatie aan de Beuningerstraat 27/27a. In paragraaf 4.3.2 van het wijzigingsplan wordt onderbouwd aangetoond dat aan deze en alle overige voorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan.

1.3 Het wijzigingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt uw college voorgesteld het wijzigingsplan vast te stellen.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

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

2.1 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.

In deze procedure zijn geen te verhalen kosten, zodat geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel is een planschadeovereenkomst gesloten zodat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

Kanttelingen

1.1 Er is inmiddels volledig uitvoering gegeven aan de sloopverplichting

In het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte", het bestemmingsplan uit 2019 dat voorziet in de sloop van het kassencomplex en de bouw van een compensatiewoning aan het Peulkespad, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor onder andere de sloop van de landschap ontsierende bebouwing. Deze verplichting gaat ervan uit dat de woning aan het Peulkespad pas in gebruik wordt genomen nadat alle landschap ontsierende gebouwen op beide locaties ook daadwerkelijk gesloopt zijn. Op de locatie Peulkespad is alle landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Op de locatie Austweg 7 was op het moment dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage is gelegd nog niet alles gesloopt, een tweetal schuren diende op dat moment nog gesloopt te worden. Een collega van Handhaving heeft geconstateerd dat ook deze schuren inmiddels gesloopt zijn waardoor volledig uitvoering is gegeven aan de sloopverplichting.

**Financiële dekking van het voorstel**

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten en de ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

Aanvrager heeft zijn plannen voorbesproken met de direct omwonenden. De omwonenden hebben aan aanvrager aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Zoals al aangegeven zijn er ook geen zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpwijzigingsplan.

Communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

Het besluit wordt gepubliceerd waarbij er de mogelijkheid is om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
6 februari 2023	23.0003634	Wijzigingsplan Buitengebied, Austweg 7 De Lutte	Nee