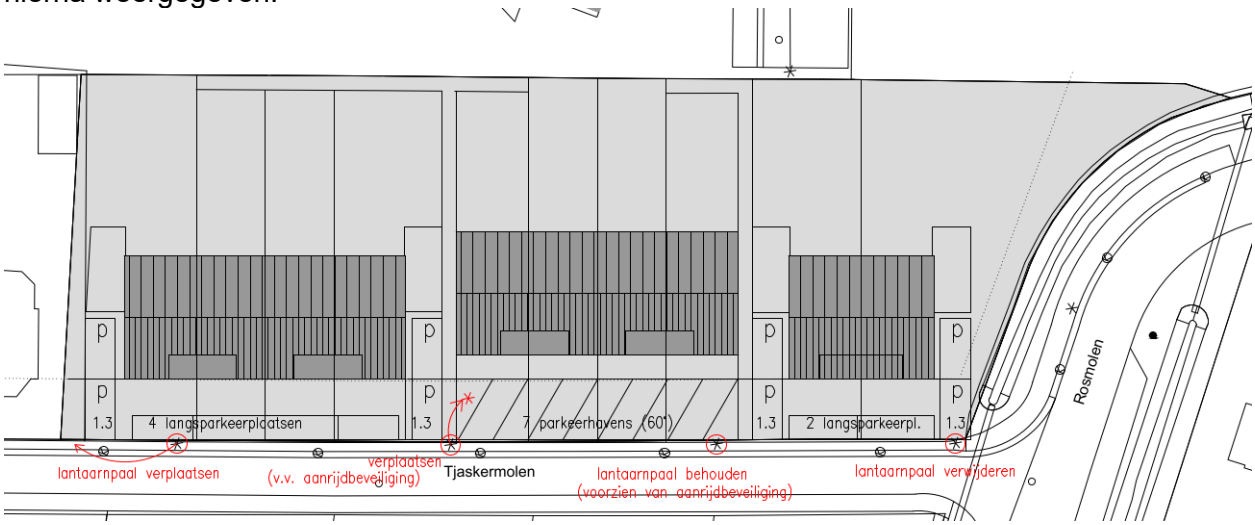
Raadsvoorstel

Onderwerp	Woningbouw Tjaskermolen ong., De Lutte		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	7 juni 2022
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	22Z00493 22.001185822.0011858

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 8 rijwoningen en een twee-onder-één-kap woning aan de Tjaskermolen ong. in De Lutte;
2. Bij geen zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenking aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenking.

Inleiding
Aanvrager wenst aan de Tjaskermolen ong. in De Lutte, direct ten zuiden van het woonperceel Tjaskermolen 31 en kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, nummer 2929, 8 rijwoningen en een twee-onder-één-kap woning (totaal 10 woningen) te realiseren. Op basis van het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” mogen er op deze gronden nog maximaal 5 vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen gebouwd worden. Rijwoningen zijn niet toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. De situatietekening van het beoogde bouwplan wordt hierna weergegeven.



Om het beoogde bouwplan mogelijk te maken heeft aanvrager een omgevingsvergunning aangevraagd waarmee aanvrager, op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wil afwijken van het bestemmingsplan “de Lutte 2020”.

Beoogd effect
Het bouwen van starterswoningen, één van in de Woonvisie 2021-2031 benoemde primaire doelgroepen.

Argumenten

1.1 Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is noodzakelijk
Voor het op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan is op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Een VVGB is niet nodig indien de gemeenteraad categorieën gevallen heeft aangewezen waarvoor dit niet is vereist. Op 21 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat een VVGB niet nodig is voor een aantal situaties. Onder andere voor de bouw van 1 woning of 2 woningen indien het gaat om twee particulieren die samen 2 woningen voor eigen gebruik bouwen is geen VVGB vereist. In dit geval is, ten opzichte van het op basis van het geldend bestemmingsplan toegestane aantal woningen, sprake van de bouw van 5 extra (rij)woningen. Hiervoor is een VVGB vereist.

1.2 Aan de bouw van starterswoningen is behoefte
In de Woonvisie is opgenomen dat er circa 140 woningen in de komende tien jaar in De Lutte moeten worden gebouwd. Hierbij wordt expliciet benoemd dat er ruimte moet worden gevonden om tegemoet te komen aan de vraag van bijvoorbeeld starterswoningen. Het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” staat op deze locatie aan de Tjaskermolen uitsluitend vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen toe. Door in plaats van dit woningtype meer rijwoningen op deze locatie te bouwen, kan tegemoet gekomen worden aan de vraag naar starterswoningen.

1.3 Voor het parkeren kan deels gebruik gemaakt worden van openbare parkeerplaatsen
Ten behoeve van het nieuwbouwplan zijn afgerond 20 parkeerplaatsen (2,0 p.p. per rijwoning en 2,2 per twee-onder-één-kap woning) nodig. Met het bouwplan wordt op grond van informatie van aanvrager voorzien in 17 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uit een onderzoek naar de parkeerbezetting blijkt dat er in de directe omgeving van het bouwplan, ruim voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn om de resterende parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op te kunnen vangen.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel
N.v.t.

Participatie
Aanvrager heeft aangegeven de bewoners van de woningen in de straat waar de woningbouwontwikkeling staat gepland, te willen informeren over de bouwplannen. In de uitgaande brief zal aanvrager tevens worden verzocht om omwonenden te informeren over de ter inzage legging van het ontwerpbesluit. Een ieder heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Vervolg
Na afgifte van de VVGB kan de procedure worden gestart en kan het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is er voor een ieder gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Bijlage(n):

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving
12 mei 2022	22.0012764	Aanvraag omgevingsvergunning
Mei 2022	22.0012765	Ruimtelijke onderbouwing
6 mei 2022	22.0011857	Parkeeronderzoek
21 april 2022	22.0012774	Situatietekening
30 mei 2022	22.0013916	(Concept) raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 7 juni 2022

secretaris, burgemeester,

drs. J. van Dam G.J. Kok MDR