

Raadsvoorstel

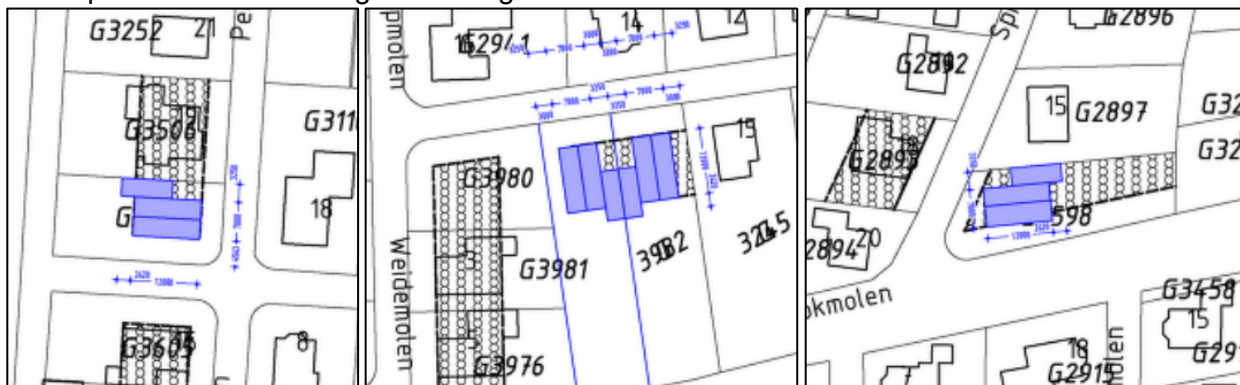
Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan t.b.v. bouw 10 woningen Luttermolenveld		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	3 juni 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	23Z03515 24.0004715

Wij stellen u voor te besluiten om:

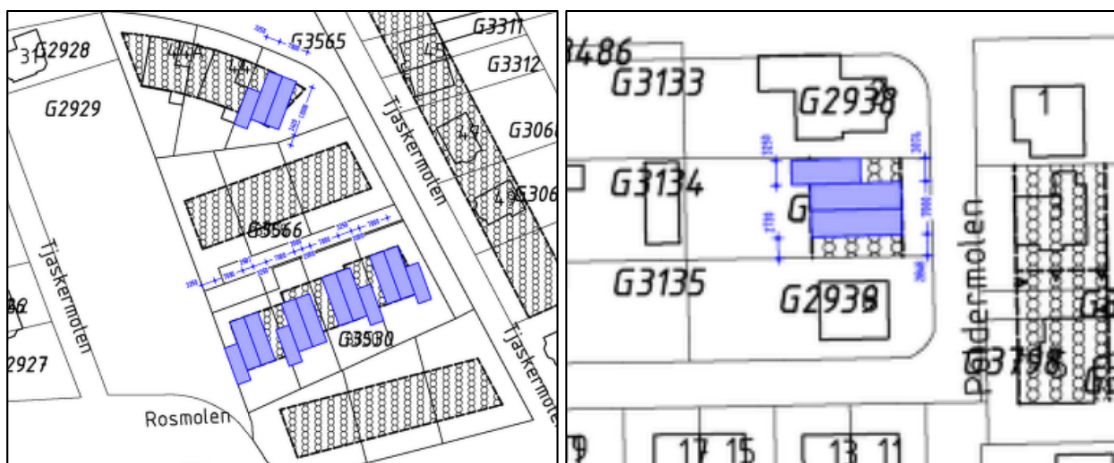
Op grond van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 10 woningen op diverse locaties op het Luttermolenveld in De Lutte en bij geen zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding

Aanvrager is eigenaar van diverse percelen op het Luttermolenveld en voornemens hier 10 woningen te realiseren. De bouw van deze woningen is niet zondermeer mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020”. In onderstaande afbeeldingen wordt weergegeven op welke percelen de aanvraag betrekking heeft.



Afbeelding 1: Situatietekening; 1 woning aan de Pelmolten 17 (links), 2 woningen aan de Wipmolten 17 en 19 (midden) en 1 woning aan de Spinnepmolten 17 (rechts)



Afbeelding 2: Situatietekening; 1 woning naast Tjaskermolen 44 (links), 4 woningen aan de Tjaskermolen ong. (links) en 1 woning aan de Poldermolen 4 (rechts)

In de volgende tabel wordt de afwijking ten opzichte van het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” weergegeven:

Adres	Afwijking t.o.v. bestemmingsplan
Pelmolen 17	Woning al toegestaan, afwijking betreft overschrijden bouwvlak
Wipmolen 17 en 19	1 woning toegestaan, afwijking betreft 1 extra woning en overschrijden bouwvlak
Spinnekopmolen 17	1 extra woning, overschrijden bouwvlak
Tjaskermolen (naast 44)	1 extra woning, overschrijden bouwvlak
Tjaskermolen ong.	3 woningen toegestaan, afwijking betreft 1 extra woning en overschrijden bouwvlak
Poldermolen 4	1 extra woning

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voorziet de aanvraag in de bouw van 5 extra woningen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de bouw van de woningen aan de Spinnekopmolen 17, Tjaskermolen (naast 44) en de Poldermolen 4 op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan al was toegestaan. Per abuis is deze bouwmogelijkheid niet juist overgenomen in het bestemmingsplan “de Lutte 2020”. Indien hier rekening mee wordt gehouden dan is ten opzichte van de oorspronkelijke situatie sprake van 2 extra woningen, te weten 1 woning extra aan de Wipmolen 17 en 19 en 1 woning extra aan de Tjaskermolen ong.

De aanvraag is voor 1 januari 2024 ingediend. Dit betekent dat op deze aanvraag nog het ‘oude’ recht (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van toepassing is.

Beoogd effect

Het leveren van een bijdrage aan de woonbehoefte in De Lutte.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in De Lutte

Uit de Woonvisie 2021-2031 blijkt dat er in de gehele gemeente behoefte is aan extra woningen in verschillende typen. In De Lutte geldt dat gebouwd wordt voor de lokale behoefte aangevuld met een aandeel in de ambitie van de Regionale Twentse Woonagenda. Daarnaast zijn het bevorderen van doorstroming en het levensloopbestendig bouwen kernpunten van het woonbeleid.

Met het voorliggende bouwplan worden 10 vrijstaande (geschakelde) woningen gebouwd. Met de bouw van deze woningen is al rekening gehouden in de harde plancapaciteit.

De woningen krijgen allen één bouwlaag met een kap. De woningen zijn met name geschikt als gezinswoningen maar kunnen eventueel ook levensloopbestendig worden uitgevoerd. De toevoeging van deze woningen in het duurdere segment kan een bijdrage leveren aan het bevorderen van de doorstroming in De Lutte. Dit doordat gezinnen die hier gaan wonen over het algemeen een goedkopere woning achterlaten die vervolgens weer geschikt kan zijn voor andere

doelgroepen. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie 2021-2031 en bijdraagt aan de lokale en regionale woonbehoefte.

1.2 Het voorgenomen bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

Met het voorliggende bouwplan worden in totaal 10 vrijstaande (geschakelde) woningen gebouwd. Deze woningen worden toegevoegd op percelen waar de stedenbouwkundige structuur al grotendeels vastligt door de bestaande omliggende woningen. Dat wil niet zeggen dat per definitie een ander type woning niet passend kan zijn, wel is het van belang om in voldoende mate rekening te houden met de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het nu voorliggende bouwplan voegt zich goed in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk. De extra woningen die worden gebouwd, worden op logische locaties toegevoegd in lijn met de bestaande bebouwing. De overschrijding van het bouwvlak die in enkele situaties noodzakelijk is, is nodig om een meer optimale situering van de woningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur te kunnen bewerkstelligen. Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook aanvaardbaar.

1.3 Er is sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'

Er kan ten behoeve van de gevraagde ontwikkeling worden afgeweken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. In dit artikel is bepaald dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Onderdeel van de aanvraag betreft een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling, en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan, in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.4 Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is noodzakelijk

De aanvraag is voor 1 januari 2024 ingediend. Dit betekent dat op deze aanvraag nog het 'oude' recht (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet), oftewel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing is. Voor deze afwijking 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. Op 21 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat een VVGB niet nodig is in een aantal gevallen. Als sprake is van de bouw van 1 woning of 2 woningen voor zover het gaat om twee particulieren die samen 2 woningen voor eigen gebruik bouwen (twee-onder-één-kap), is geen VVGB vereist. Is sprake van de bouw van meer woningen dan is een VVGB vereist. In dit geval is sprake van het toestaan/ de bouw van 5 extra woningen waardoor een VVGB vereist is

Kanttekeningen

1.1 De woningen behoren niet tot de categorie 'betaalbare woningen'

De extra woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan (5 of 2 indien rekening wordt gehouden met het voorheen geldend bestemmingsplan) kunnen niet gerekend worden tot de categorie 'betaalbare woningen' (€ 355.000,-). Gelet op de percelen die onderdeel uitmaken van de aanvraag, biedt enkel het perceel aan de Tjaskermolen ong. voldoende ruimte voor het bouwen van een ander type woning dat gerekend kan worden tot de categorie 'betaalbare woningen'. Op dit perceel mogen op basis van het geldend bestemmingsplan 3 vrijstaande woningen gebouwd worden. De aanvraag ziet op het bouwen van 4 vrijstaande woningen op kleinere kavels. Aanvrager heeft aangegeven in te willen blijven zetten op 4 vrijstaande woningen, ook vanwege het feit dat er direct aangrenzend aan dit perceel al geruime tijd 'betaalbare woningen' te koop staan die niet verkocht worden. Het betreft hier het perceel Tjaskermolen 33 t/m 39a waarvoor eind 2022 een vergunning is verleend. Op basis van deze vergunning mogen hier onder meer 8 rijwoningen gebouwd worden waarvan er 6 behoren tot de betaalbare categorie. Van deze woningen zijn er 3 onder optie, geen van deze woningen is tot op heden definitief verkocht (Funda, d.d. 3 juni 2024). Aanvrager heeft navraag gedaan bij de verkopende makelaar. Hieruit volgt dat de animo voor deze woningen vanuit De Lutte zelf zeer beperkt is. De exacte redenen hiervoor zijn onbekend.

Elders in De Lutte, aan de Nachtegaalstraat, is ook een woningbouwontwikkeling van 7 rijwoningen gepland die behoren tot de categorie betaalbare woningen. Van deze woningen zijn er

tot op heden 6 verkocht en staat nog 1 woning te koop (Funda, d.d. 3 juni 2024). Daarnaast zijn er nog enkele andere woningbouwprojecten in De Lutte gepland waar ook gestreefd wordt naar betaalbare woningen.

Financiële dekking van het voorstel

Dit voorstel ziet uitsluitend op de aanvraag om op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo af te mogen wijken van het bestemmingsplan. De kosten die met deze aanvraag zijn gemoeid kunnen worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade die voortvloeit uit deze planologische wijziging komt voor rekening van de aanvrager. Hiervoor is een planschadeovereenkomst met aanvrager gesloten.

Participatie

Aanvrager wordt verzocht omwonenden te informeren over het voornemen en de ter inzage legging van het ontwerpbesluit. Daarnaast heeft een ieder 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.

Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing
- Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 11 juni 2024

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok