

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Kruisseltlaan 8 De Lutte"		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	21 augustus 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	23Z00754 23.0020152

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan “Buitengebied, Kruisseltlaan 8 De Lutte” met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph006-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

De huidige woning van aanvrager aan de Kruisseltaan 8 in De Lutte voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen, is slecht geïsoleerd en weinig duurzaam. Om die reden heeft aanvrager het voornemen om de bestaande woning (met bijgebouw) te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Aanvrager wenst de nieuwe woning verder van de Kruisseltaan af te bouwen om zo een meer optimale woonsituatie te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt met het voorliggende bestemmingsplan het bestemmingsvlak 'Wonen' verder naar achteren verplaatst. Hierdoor komt een zonder toestemming herbouwde schuur binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' te vallen. De schuur komt daardoor te liggen in het achtererfgebied bij de woning en wordt op basis van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht gelegaliseerd. Onderdeel van deze ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Een uitsnede van het erfinrichtingsplan wordt in afbeelding 1 weergegeven.



Afbeelding 1: Uitsnede erfinrichtingsplan

Beoogd effect

Het faciliteren van een meer optimale woonsituatie voor aanvrager in samenhang met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Argumenten

1.1 Met de verplaatsing van het bestemmingsvlak 'Wonen' kan een meer optimale en duurzame woonsituatie voor aanvrager worden gefaciliteerd

De huidige woning is verouderd en niet geïsoleerd. Aanvrager wil deze woning slopen en vervangen door een nieuwe woning die voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen. Naast aanzienlijk lagere energielasten zal hierdoor sprake zijn van een aangenamer woon- en leefklimaat in de woning. Door daarnaast de woning verder van de Kruisseltlaan af te situeren ontstaat voor aanvrager een meer optimale woonsituatie, o.a. doordat de privacy en rust (o.a. lagere geluidbelasting door wegverkeer op de gevel) van aanvrager verbeteren doordat de woning verder van de Kruisseltlaan af wordt gesitueerd. In de regels van het bestemmingsplan is een sloopverplichting opgenomen. Deze verplichting regelt dat de bestaande woning binnen 6 maanden na ingebruikname van de nieuwe woning gesloopt moet zijn.

1.2 Met de ontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden

Conform het provinciaal- en gemeentelijk beleid moet elke ontwikkeling bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hoewel er niet zozeer een nieuwe functie wordt toegevoegd, ontstaat er wel een nieuwe situatie die op een goede wijze ingepast moet worden in het landschap. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld, in afbeelding 1 is hiervan een uitsnede weergegeven. Een deel van de houtwal die is ingetekend behoort tot de herplantplicht die onderdeel uitmaakt van de in december 2021 verleende omgevingsvergunning voor de kap van enkele wilgen. Omdat deze herplant ook van belang is voor de landschappelijke inpassing van het erf, is deze ook meegenomen in het erfinrichtingsplan. Met de uitvoering van het erfinrichtingsplan, dit is juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan, is sprake van een goed landschappelijk ingepast erf.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

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

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

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 aanvrager/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.

Kanttekeningen

1.1 Buiten het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' stond een vervallen schuur die aanvrager zonder toestemming herbouwd heeft en die gelegaliseerd wordt met dit bestemmingsplan

Buiten het huidige woonperceel met de bestemming 'Wonen' stond een vervallen schuur die niet als zodanig vergund was of bestemd is. Aanvrager heeft de oude schuur gesloopt en een nieuwe schuur gebouwd zonder vergunning. Met het verplaatsen van het bestemmingsvlak 'Wonen' komt ook deze schuur binnen de woonbestemming te liggen. De schuur komt daardoor te liggen in het achtererfgebied bij de woning en wordt op basis van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht gelegaliseerd.

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 omwonenden vanaf het moment van de aanvraag geïnformeerd over het plan. Ook tussentijds zijn omwonenden regelmatig geïnformeerd. Daarnaast heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolg

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

Bijlagen

- Bestemmingsplan “Buitengebied, Kruisseltlaan 8 De Lutte”
- Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 29 augustus 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon