Gemeente Losser

# Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Team** | Team Plannen, vergunnen en handhaven | **Datum:** | 28 november 2022 |
| **Opsteller** | [redacted] | **Zaaknummer:**<br>**Documentnummer:** | 22Z00493<br>22.0028712 |
| **Mee geadviseerd door** | [redacted] | | |
| **Onderwerp** | Woningbouw Tjaskermolen | | |
| **Openbaar** | Ja | | |

| | |
|---|---|
| **Portefeuillehouder** | [redacted] |
| | |

**Collegevergadering: 06-12-2022**

---

**Conceptbesluit**

1. Medewerking te verlenen aan de realisatie van 8 rijwoningen en een twee-onder-één-kap woning aan de Tjaskermolen ong. in De Lutte en om hiervoor op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan “de Lutte 2020”;
2. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen en besluiten tot het aangaan van de “Exploitatie-overeenkomst project “Tjaskermolen””.

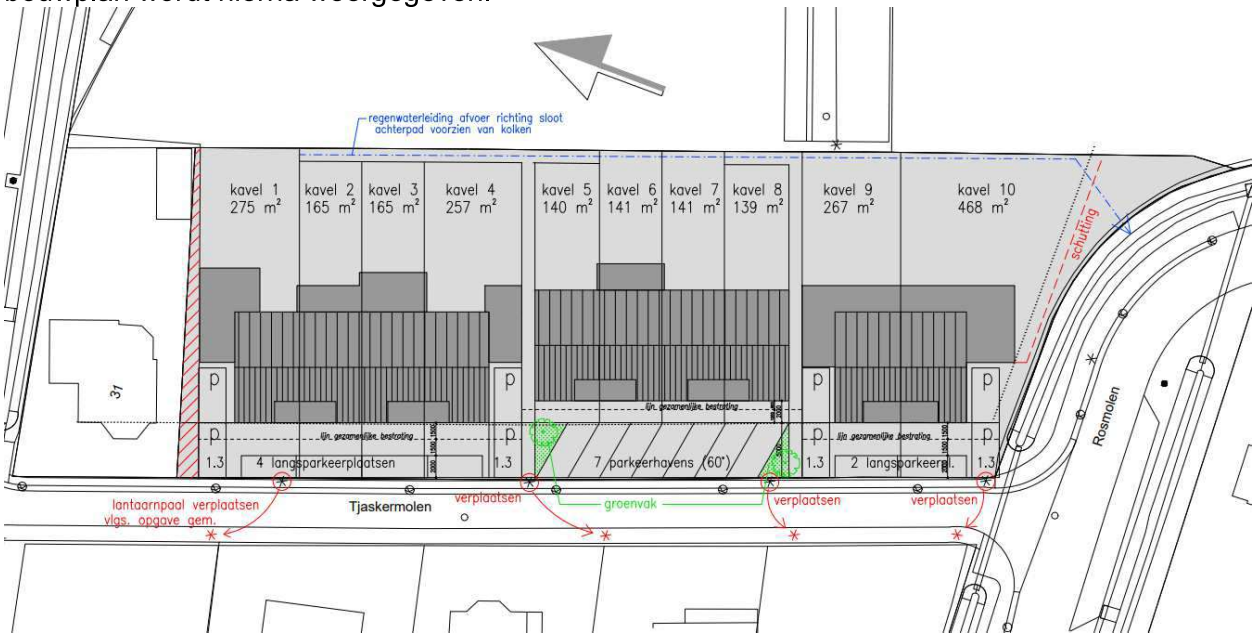
**Samenvatting**

Aanvrager wenst 8 rijwoningen en een 2/1-kap woning te realiseren aan de Tjaskermolen ong. in De Lutte met een goothoogte tot maximaal 6 meter. Op basis van het geldend bestemmingsplan mogen op deze gronden nog maximaal 5 vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen gebouwd worden met een goothoogte van 4 meter. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldend bestemmingsplan.

**B&W besluit dd. 06-12-2022**
**Akkoord met advies**

## 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. De situatietekening van het beoogde bouwplan wordt hierna weergegeven.




Op basis van het geldend bestemmingsplan “de Lutte 2020” mogen er op deze gronden nog maximaal 5 vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen gebouwd worden. Rijwoningen zijn niet toegestaan. Daarnaast staat het bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 4 meter toe, de woningen kennen een goothoogte die varieert van circa 3,7 meter tot circa 6 meter.

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), op de volgende onderdelen wil afwijken het bestemmingsplan “de Lutte 2020”:

1. Het bouwen van 5 extra woningen;
2. Het bouwen van rijwoningen in plaats van uitsluitend vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen;
3. Het toestaan van een hogere goothoogte van circa 6 meter.

De aanvraag om omgevingsvergunning waar dit voorstel o.a. betrekking op heeft, ziet uitsluitend op het onderdeel ‘Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, oftewel het afwijken van het bestemmingsplan. Aanvrager heeft voor het onderdeel ‘Bouwen’ separaat een aanvraag ingediend. Pas als voor beide onderdelen de omgevingsvergunning definitief is verleend kan de woningbouwontwikkeling gerealiseerd worden.

Uw college heeft op 7 juni 2022 het ontwerpbesluit genomen om medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling. Op 4 oktober 2022 heeft de gemeenteraad de hiervoor benodigde ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) afgegeven waarna het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd.

## Beoogd effect

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

## Argumenten

*1.1 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. Door in plaats van dit woningtype meer rijwoningen op deze locatie te bouwen, kan tegemoet gekomen worden aan de vraag naar starterswoningen.

*1.2 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. Het parkeeronderzoek is als bijlage opgenomen de ruimtelijke onderbouwing.

*1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Het ontwerpbesluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze perioden zijn geen zienswijzen ingediend.

*1.4 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 bepaalt 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.

*1.5 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 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. Voorliggende ontwikkeling valt hier niet onder waardoor een VVGB is vereist.
De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2022 besloten om een ontwerp-VVGB af te geven voor dit project. Tevens heeft de gemeenteraad besloten dat bij geen zienswijzen, de ontwerp-VVGB aangemerkt moet worden als een definitieve VVGB. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is sprake van een definitieve VVGB.

*2.1 Met de aanvrager moet een exploitatieovereenkomst worden gesloten*
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 dit geval is een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is de wijze van inrichting van de openbare ruimte geregeld en is geregeld dat de gemeente de openbare ruimte na realisatie overneemt van de grondeigenaar. Ook is in deze overeenkomst geregeld dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de grondeigenaar.

De exploitatieovereenkomst is ondertekend door de aanvrager. Deze eenzijdig ondertekende versie is bij dit voorstel gevoegd. Voorgesteld wordt om te besluiten tot het aangaan van deze exploitatieovereenkomst

## Kanttekeningen

N.v.t.

**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 en op het sluiten van de exploitatieovereenkomst. De kosten die met de aanvraag om omgevingsvergunning zijn gemoeid kunnen worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening.

**Participatie**
De belangstellenden voor de te bouwen woningen hebben in een eerder stadium de bewoners van de woningen in de straat geïnformeerd over de toen nog op handen zijnde bouwplannen. In de oordeelsvormende raadsvergadering van 20 september 2022, heeft wethouder [redacted] toegezegd de ontwikkelde partij nogmaals te attenderen op de verantwoordelijkheid van inwonerparticipatie. Naar aanleiding van deze toezegging is de ontwikkelaar verzocht de omwonenden opnieuw te informeren over de ontwikkeling/ het ontwerpbesluit. De ontwikkelaar heeft vervolgens zelf de bewoners van de woningen in de straat nogmaals geïnformeerd over de bouwplannen en het genomen besluit. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hieruit geen vragen zijn voortgekomen.

**Communicatie**
De besluitvorming wordt schriftelijk medegedeeld aan aanvrager. Van het besluit wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het besluit wordt tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

**Vervolg**
Het besluit wordt gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het besluit bij de rechtbank.
Van de exploitatieovereenkomst wordt een zakelijke beschrijving gepubliceerd, hierop is geen bezwaar of beroep mogelijk.

**Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:**

| Datum | Corsa doc. nr. | Omschrijving | Raad |
|---|---|---|---|
| November 2022 | 22.0029041 | Ruimtelijke onderbouwing Tjaskermolen, De Lutte | Nee |
| 12 mei 2022 | 22.0012762 | Aanvraag omgevingsvergunning | Nee |
| 14 november 2022 | 22.0029356 | Exploitatie-overeenkomst project “Tjaskermolen, eenzijdig ondertekend | Nee |
| | | | |
| | | | |