



Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Team	Team Plannen, vergunnen en handhaven	Datum:	8 april 2024
Opsteller	██████████	Zaaknummer:	23Z03369
		Documentnummer:	24.0008332
Mee geadviseerd door	N. Spiecker		
Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan t.b.v. herbouw vergunde woning Drielandweg 1-1a, Losser		
Openbaar	Ja		

Portefeuillehouder	J. Engels

Collegevergadering: 16-04-2024

Conceptbesluit

- Op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan de aanvraag tot nieuwbouw van een woning aan de Drielandweg 1-1a in Losser;
- Bij geen zienswijzen het definitieve besluit te mandateren aan de teamleider Plannen Vergunnen Handhaven;
- Besluiten tot het aangaan van de planschadeovereenkomst.

Samenvatting

Op het perceel Drielandweg 1-1a in Losser is in februari 1992 een vergunning verleend voor het uitbreiden van een woonhuis tot 2 woningen. Deze vergunde situatie is echter nooit goed vertaald in het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan ziet op het splitsen van de 2-onder-1-kap woning in twee vrijstaande woningen. Hierbij wordt de nieuwe woning net buiten het huidige erf met de bestemming 'Wonen' gebouwd. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast op basis van een erfinrichtingsplan.

B&W besluit dd. 16-04-2024
Akkoord met advies



Inleiding

Op het perceel Drielandweg 1-1a in Losser is in februari 1992 een vergunning verleend voor het uitbreiden van een woonhuis tot 2 woningen. Deze vergunde situatie is echter nooit goed vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1992 en ook niet in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2013. Aanvrager wenst de vergunde 2-onder-1-kap woning te splitsen in twee vrijstaande woningen. Daarbij wordt de bestaande woning verbouwd van een 2-onder-1-kap woning tot één vrijstaande woning (dit is toegestaan op basis van het bestemmingsplan) en wordt ten zuiden van deze woning, net buiten het huidige erf met de bestemming 'Wonen', een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw gebouwd. Omdat ook deels buiten het huidige erf wordt gebouwd, is als voorwaarde gesteld dat het nieuwe erf op een adequate wijze landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe is een erfinrichtingsplan uitgewerkt. Een uitsnede van dit plan wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1: Uitsnede erfinrichtingsplan, de gele lijn betreft het huidige erf met de bestemming 'Wonen'

De nieuwbouw van de vrijstaande woning en het overschrijden van de huidige erf grenzen met de bestemming 'Wonen' is niet mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan. Om dit mogelijk te kunnen maken wordt daarom voorgesteld om af te wijken van het geldend bestemmingsplan. Met het afwijken van het bestemmingsplan neemt het aantal vergunde woningen niet toe.

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

Argumenten

1.1 Het splitsen van de vergunde 2-onder-1-kap woning in twee vrijstaande woningen is ruimtelijk aanvaardbaar

Aanvrager wenst de huidige 2-onder-1-kap woning te splitsen zodat twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd die voldoen aan/ sluiten beter aan bij de hedendaagse wensen en eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid. Hiertoe wordt de bestaande 2-onder-1-kap woning



verbouwd tot één vrijstaande woning en wordt ten zuiden van deze woning een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw gebouwd. Deze nieuwe woning wordt zo gesitueerd dat sprake blijft van een logische en passende erfstructuur. De herbouw van de woning net buiten de grenzen van het bestaande erf levert daarnaast geen extra belemmeringen op voor andere functies in de omgeving. Gelet hierop, en gelet op het bepaalde in argument 1.2, is sprake van een ruimtelijke aanvaardbare ontwikkeling.

1.2 Met de ontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden

Conform het provinciaal- en gemeentelijk beleid moet elke ontwikkeling die niet past binnen een bestemmingsplan/ omgevingsplan bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is sprake van een vergunde 2-onder-1-kap woning die wordt gesplitst in twee vrijstaande woningen. Daarnaast wordt ten behoeve van de nieuwbouw het huidige erf met de bestemming 'Wonen' overschreden. Om deze nieuwe situatie goed in te passen in het landschap, is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie uitsnede afbeelding 1 en bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing). Dit erfinrichtingsplan voorziet onder meer in het kappen van twee coniferen en een dode appelboom, de aanplant van nieuwe erf- en fruitbomen, een vogelbosje en het omzetten van delen gazon/weiland in ruig grasland. Per saldo is hiermee ten opzichte van de huidige situatie sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

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.

2.1 Hiermee wordt de doorlooptijd verkort en zo de dienstverlening verhoogd.

Dit bereiken we door - bij geen zienswijzen - het definitieve besluit tot verlening van de vergunning te mandateren aan de teamleider Plannen Vergunnen en Handhaven. Indien er zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit, zal uw college deze moeten betrekken in uw afweging en wordt het besluit niet worden gemandateerd aan de teamleider.

3.1 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, want met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst 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 deze procedure zijn geen te verhalen kosten, zodat geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel wordt voorgesteld een planschadeovereenkomst te sluiten zodat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

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. De kosten die met deze aanvraag zijn gemoed kunnen worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade die voortvloeit uit deze planologische wijziging komt voor rekening van de aanvrager. Hiervoor wordt 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.

Communicatie

- De besluitvorming zal schriftelijk worden medegedeeld aan aanvrager. Van het ontwerpbesluit wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad en De Week van Losser. Het besluit wordt tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Het besluit zal worden toegelicht in het reguliere persgesprek van B&W.

Vervolg

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er voor een ieder gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
Februari 2024	24.0008332	Ruimtelijke onderbouwing	Nee
April	24.0008712	Planschadeovereenkomst	Nee