

Ruimtelijke onderbouwing

Tjaskermolen 36 de Lutte (gemeente Losser)

Algemene gegevens

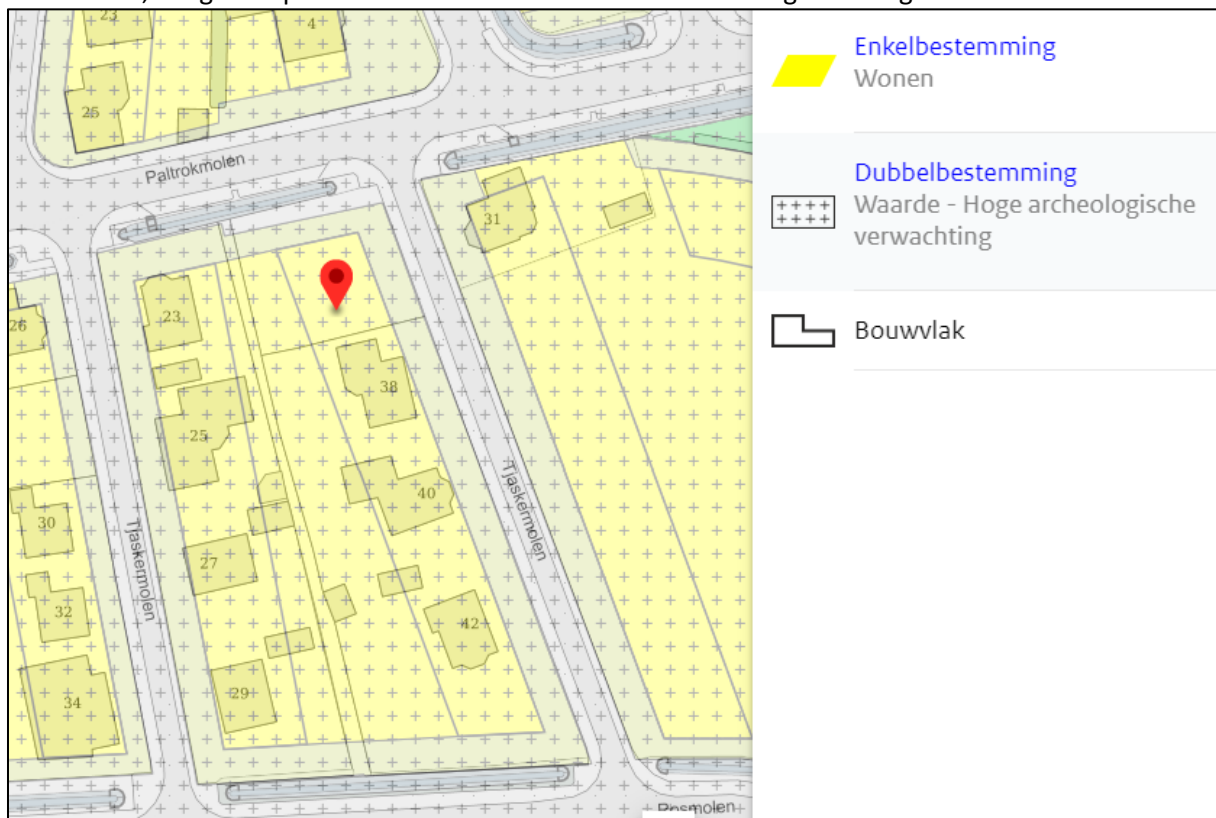
- Plannaam: Tjaskermolen 36, de Lutte
- Plancode: NL.IMRO.0168.03ABP00PB003-0401
- Datum: Juli 2022

Aanleiding

Het voornemen is om aan de Tjaskermolen 36 (ten noorden van nr. 38) in de Lutte een woning te realiseren. De mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren is per abuis komen te vervallen bij de vaststelling van bestemmingsplan “de Lutte 2020”. Door middel van toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo kan dit worden gerepareerd en kan ter plaatse opnieuw een woning worden toegestaan.

Planologische situatie

Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan “de Lutte 2020” dat is vastgesteld op 02-02-2021, aangezien per bouwvlak het bestaande aantal woningen is toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “de Lutte 2020”

De woning is niet bestaand, zodoende is deze - naast het de bestaande woningen in het bouwvlak - niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is hierbinnen een gedeeltelijk plat dak met een hellingshoek van 0 graden, zoals beoogd, eveneens niet toegestaan.

Afwijken van het geldende bestemmingsplan

Om het voornemen mogelijk te maken dient binnen het bouwvlak een extra woning te worden toegestaan. De mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren is per abuis komen te vervallen bij de vaststelling van bestemmingsplan “de Lutte 2020”. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan was de bouw van een woning ter plaatse namelijk wel toegestaan.

Door middel van toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3º, van de Wabo kan dit worden gerepareerd.

Daarnaast kan (vervolgens) voor de dakhelling binnenplans worden afgeweken op basis van artikel 23.3 van de bestemmingsplanregels (“voor het vergroten dan wel verkleinen van de dakhelling van hoofdgebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 10 m mag bedragen”). Dit wordt in voorliggend geval tegelijkertijd in de omgevingsvergunning voor het toestaan van de extra woning meegenomen.

Er dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

Beleid en milieu- en omgevingsaspecten

Het betreft een kavel op het Luttermolenveld waar het op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan al de bedoeling was om een woning te realiseren. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingplan “De Lutte 2020” is deze bouwmogelijkheid per abuis komen te vervallen. Dit wordt nu hersteld.

Er is op grond van de eerdere planologische situatie al rekening gehouden met het bestaan van deze woning en er zijn nadien in de directe omgeving geen nieuwe relevante ontwikkelingen geweest, waarvoor een nieuwe afweging noodzakelijk zou zijn. Een verdere uitgebreide toetsing aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend geval worden leges in rekening gebracht en wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

Vooroverleg

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt vooroverleg met het Rijk, de Provincie Overijssel en waterschap Vechtstromen niet noodzakelijk geacht.

Wel is het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd om een ieder de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend.