Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg voor 12 CPO woningen met bergingen.
Zaaknummer	21067-2023
B&W vergadering	18 april 2023
Integrale advisering	Nienke Spiegelenberg (projectleider woningbouwlocatie), Vincent van Zuijlen (voortraject) Omgevingsdienst IJsselland en Veiligheidsregio IJsselland
Portefeuillehouder	Dhr. A. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Laurens de Lange

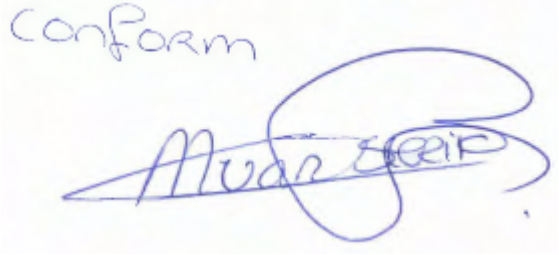
Bestuurssamenvatting

Op 23 december 2022 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 12 CPO woningen met bergingen aan de Hermelijn in Luttenberg. De woningen worden gebouwd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Binnen het bouwvlak zijn acht woningen toegestaan. De bouw van vier extra woningen binnen het bouwvlak is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.
Het bouwplan voorziet in de dringende behoefte aan betaalbare woningen voor starters. De aanvraag past binnen ons woonbeleid en voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 12 CPO woningen met bergingen aan de Hermelijn te Luttenberg.
2. Vast te stellen dat de realisatie van de 12 woningen met bergingen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt, zodat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is.
3. Als geen zienswijzen worden ingediend de behandelend medewerker te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit



Inleiding

De initiatiefnemers willen aan de noordkant van woningbouwlocatie Luttenbergerweg 12 CPO woningen realiseren. De woningen worden gebouwd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen. Daarnaast is ook de activiteit afwijken van het bestemmingsplan van toepassing.





Locatie 12 CPO woningen binnen het bouwvlak, noordzijde bestemmingsplan

< Bestemmingsplan woningbouwlocatie Luttenbergerweg (binnen de stippellijn)

Het bouwplan omvat 12 rug-aan-rug-woningen binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Luttenbergerweg" staat maximaal 8 wooneenheden toe binnen het bouwvlak. Om de bouw van de vier extra woningen mogelijk te maken kan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wabo worden afgeweken van het bestemmingsplan (Wabo-projectbesluit).
Overige strijdigheden met bestemmingsplan zijn:
De plaatsing van acht bergingen voor de voorgevel van een woning;
De overschrijding van het maximale bebouwingspercentage van 50% per bouwperceel. Acht kavels zijn voor 65% bebouwd;
De afwijking van de minimale goothoogte van 3,50 meter naar 2,80 meter bij de woningen.

Het plan hoeft niet ter besluitvorming langs de gemeenteraad omdat de raad een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor de afwijking van het bestemmingsplan voor "Projecten ten behoeve van woonfuncties met bijbehorende voorzieningen op een terrein waarvoor door de gemeenteraad een bestemmingsplan, structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, beleidsnotitie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld en mits het maximaal 12 woningen c.q. wooneenheden betreft".

Beoogd effect

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een projectbesluit de bouw van 12 CPO woningen met bergingen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 *Het plan voldoet aan het "Programma Wonen 2021-2025"*
Het bouwplan voorziet in de dringende behoefte aan betaalbare woningen voor starters. De grondgebonden

woningen zijn klein van omvang met elk een gebruiksoppervlakte van 85,9 m^2 . De woningen worden in collectief particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Alle 12 bouwkavels zijn al verkocht.

1.2 *Het bouwplan is voldoende ruimtelijk onderbouwd*
Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het project. In de ruimtelijke onderbouwing is het project beschreven en wordt het plan uitvoerbaar geacht. Enkele belangrijke punten zijn:

a. Het bouwplan is ruimtelijk aanvaardbaar. De plaatsing van acht bergingen voor de voorgevel van een woning is het gevolg van de gekozen typologie rug-aan-rug-woningen. Deze typologie wordt al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door de specifieke bouwaanduiding “rug-aan-rug”.
De overschrijding van het maximale bebouwingspercentage van 50% bij acht kavels is mede een gevolg van de gekozen woontypologie. Gezien het totale bebouwingspercentage van het bouwvlak, te weten 42,3%, is de overschrijding passend binnen het maximaal toegestane te bouwen oppervlakte in het bouwvlak.
De afwijking bij elke woning van de minimale goothoogte van 3,50 meter naar 2,80 meter is passend in het beoogde straatbeeld. Het bouwplan voorziet zoals het bestemmingsplan aanduidt in een bouwvolume met een lagere goothoogte dan de omliggende te bouwen woningen en sluit qua bouwhoogte aan bij deze woningen.

b. De milieuaspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, besluit MER, milieuzonering, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

1.3 *Bouwplan tast de provinciale belangen niet aan*
Het plan is uitgezonderd van provinciaal vooroverleg, het voldoet aan categorie 1. Er worden vier extra woningen toegevoegd binnen het bouwvlak. Het betreft hier projectbesluiten voor woningbouw met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken.

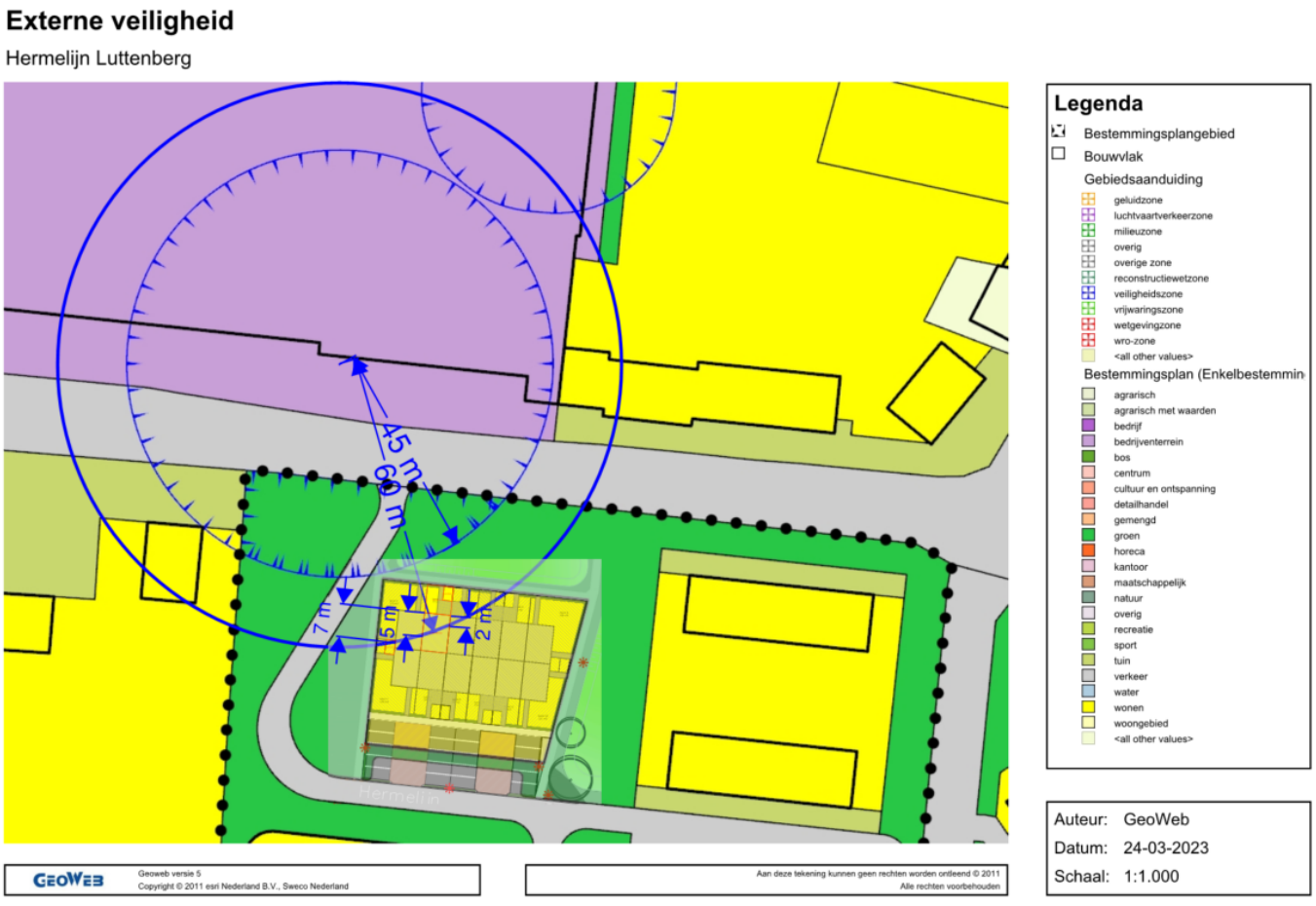
2.1 *Een Milieueffectrapportage is niet nodig*
Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag verplicht een besluit te nemen of bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld in verband met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu.
In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.2 een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daarbij wordt verwezen naar de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen analyse van milieukundige aspecten. De ruimtelijke onderbouwing vormt daarmee de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage. Gezien de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is daarom geen aanleiding om te eisen dat er een milieueffectrapportage wordt opgesteld.

3.1 Mandatering kan zorgen voor versnelling van de procedure
Als er geen zienswijzen worden ingediend en er dus kennelijk voldoende draagvlak bestaat voor de ontwikkeling, kan de afwikkeling van de procedure worden versneld door de vergunningverlening te mandateren aan de behandelend ambtenaar (vergunningverlener).

Duurzaamheid
Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd: 20mm over het verhard dak- en perceelsoppervlak. Overtollig hemelwater wordt aangeboden op de erfgrens met de openbare ruimte. De woningen worden gasloos opgeleverd.

Kanttekeningen

1. *Onderbouwing externe veiligheid is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan*
   Drie woningen vallen binnen de 60 meter effectafstand, een brandaandachtsgebied, van het nabijgelegen lpg-vulpunt met respectievelijk 7, 5 en 2 meter. Er mogen binnen deze contour alleen woningen worden gebouwd als er adequate (bouw)maatregelen inzake deze effectafstand worden genomen. Woningbouw is uitsluitend toegestaan wanneer op basis van het ontwerp van de woningen is aangetoond dat er ten aanzien van de effectafstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
   Het bouwplan ligt buiten de lpg veiligheidszone van 45 meter. In het huidig ontwerp zijn de rug-aan-rugwoningen nu zo ver als mogelijk van het lpg-vulpunt gepositioneerd binnen het bouwvlak gezien de benodigde ruimte voor de voortuinen en de parkeerplaatsen. In het eerste ontwerp was het bouwvolume en de verkaveling een kwartslag gedraaid en lagen een aantal woningen dichterbij het lpg-vulpunt.



Verder zal de gemeente samen met de Veiligheidsregio een risicocommunicatieplan opstellen gericht aan de toekomstige bewoners en bestaande bewoners in de directe omgeving van het lpg-vulpunt. Hierin wordt gewezen op het risico en de mogelijke vluchtroutes zodat bij een incident met het lpg-vulpunt de ontvluchting naar een veilige verzamelplaats duidelijk is. Het risicocommunicatieplan zal voor ingebruikname van de rug-aan-rugwoningen worden verzonden.
Gezien de geringe overschrijding van de 60 meter effectafstand en het verzenden van een risicocommunicatieplan is er sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Financiën
Deze aanvraag is een particulier initiatief. Met de aanvrager wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zitten ook bepalingen over de planschade. Eventuele planschadekosten kunnen op basis daarvan op de aanvrager worden verhaald. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel risico.

Vervolg
Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode is er voor eenieder gelegenheid om een zienswijze in te dienen.
Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien en voor besluitvorming aan het college aangeboden. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en er staat beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie
De publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning heeft niet tot reacties geleid.
Er wordt een risicocommunicatieplan voor ingebruikname van de woningen verzonden aan de toekomstige bewoners en bestaande bewoners in de directe omgeving van het lpg-vulpunt.
De communicatie over het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huis-blad, de website overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.
De gemeenteraad wordt geïnformeerd door toezending van dit collegebesluit. Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan GS en het Waterschap.

Bijlagen
Bijlage 1:	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning 12 CPO woningen
Bijlage 2:	Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 3:	Situatietekening
Bijlage 4:	Gevelaanzichten