Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan voor realisatie vier rijwoningen op de hoek Meilerstraat/Gieterijstraat in Heeten (De Veldegge)
Zaaknummer	13464-2021
B&W vergadering	23 maart 2021
Integrale advisering	Mirle Mondria, Hendri Vollenbroek, Marlon Hallink, Jan Temmink
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Robert Voeten

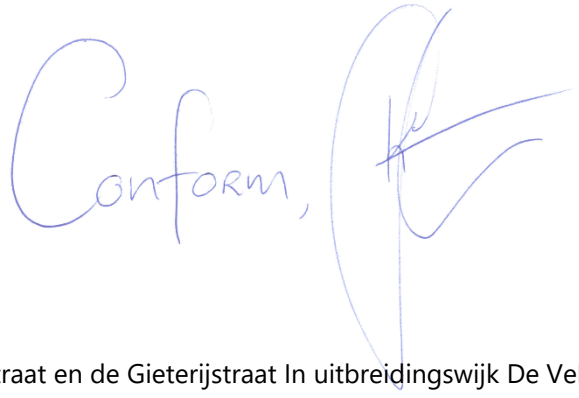
Bestuurssamenvatting

De Veldegge in Heeten is een wijk in ontwikkeling. Op de hoek Meilerstraat/Gieterijstraat is een rijtje van vier woningen voorzien waar deels een woonbestemming en verkeerbestemming geldt. Om het rijtje van vier te kunnen vergunnen dient er afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een Wabo-projectbesluit. Voorgesteld wordt om deze procedure in gang te zetten.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan ‘Heeten, De Veldegge’ ten behoeve van de realisatie van een rij met vier woningen op de hoek van de Meilerstraat/Gieterijstraat;
2. Als geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

Besluit



Inleiding

Op de hoek van de Meilerstraat en de Gieterijstraat In uitbreidingswijk De Veldegge in Heeten ligt op basis van het bestemmingsplan ‘Heeten, De Veldegge’ de bestemming Verkeer-Verblijf en een bestemming Wonen–2 ten behoeve van een twee-aaneenwoning of een vrijstaande woning (zie rode kader in afbeelding 1).

Gebleken is dat er meer vraag is naar kleinere betaalbare woningen dan gepland was in fase 3 van De Veldegge. De oorspronkelijke verkaveling is daarom tegen het licht gehouden. Het resultaat is dat er ruimte is gevonden op de hoek Meilerstraat/Gieterijstraat. Het plan is om deze gronden in te vullen met een rijtje van vier woningen en de geplande parkeerplaats op een andere plek te situeren. Op deze nieuwe plek (zie rechter plaatje afbeelding 1) is bovendien meer ruimte voor parkeerplaatsen en liggen deze op een minder zichtbare plek dan op de hoek Meilerstraat/Gieterijstraat.

Het geplande rijtje van vier past niet in het bestemmingsplan. Om deze reden wordt voorgesteld om middels een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze afwijking is door de gemeente aangevraagd, omdat de gemeente zelf (nog) eigenaar is van de gronden. Er zijn inmiddels vier gegadigden voor de kavels en zij hebben gezamenlijk een bouwplan ontwikkeld. Voor het rijtje van vier is de afwijking van het bestemmingsplan inmiddels in gang gezet/afgerond en kan de omgevingsvergunning-bouw verleend worden. Omdat er nog geen bouwplan is, zijn de tekeningen zoals te zien in afbeelding 2 de basis voor de in gang te zetten afwijkingsprocedure. Het bouwplan van de vier kopers van de kavels zal binnen de contouren hiervan moeten vallen.



Afbeelding 1: links de luchtfoto met het vigerende bestemmingsplan er overheen geprojecteerd. Rechts de tekening met het rijtje van vier woning.



Afbeelding 2: tekening op basis waarvan de afwijking van het bestemmingsplan in procedure gebracht wordt. Het onderste plaatje geeft aan wat de positie is van de rijtjeswoning (lichtblauw) met de zones (zoekgebieden) voor bijgebouwen en overkappingen (paars) en de voortuin (groen).

De beoogde parkeervoorziening op de plek waar nu deels een rijtje met vier woningen komt is gepland op een plek ten westen hiervan. Op die plek kan een grotere parkeervoorziening worden gerealiseerd omdat hier meer ruimte is. Deze locatie ligt ook wat meer ingekapseld dan wanneer de hoek Meilerstraat/Gieterijstraat hiervoor was gebruikt (zie rechter plaatje afbeelding 1).

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad bij besluit van 29 januari 2015 besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit) wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het aangevraagde plan past in de categorie A, Wonen. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet nodig.

Beoogd effect

Met het situeren van een rijtje van vier woningen op een plek waar deels een parkeervoorziening gepland was ontstaat een aantrekkelijker ruimtelijk beeld op deze in het oog springende plek in nieuwbouwwijk De Veldegge. De plek waar de parkeervoorziening naartoe verhuist ligt wat meer ingekapseld.

Argumenten
Een rijtje van vier woningen is op de voorgestelde plek ruimtelijk goed in te passen. Bovendien biedt de nieuwe plek voor de parkeerkoffer meer ruimte zodat er meer parkeerplaatsen voor bewoners van dit deel van De Veldegge beschikbaar komen (zie rechter plaatje afbeelding 1). Het gewijzigde plan komt tegemoet aan de vraag naar kleinere betaalbare woningen in Heeten.

Duurzaamheid
De geplande nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan de huidige eisen op het vlak van bouwen en energiebesparing.

Kanttekeningen
Geen.

Financiën
Door het voeren van deze afwijkingsprocedure nog voordat de kavels verkocht zijn betekent dat de gemeente Raalte zelf deze kosten voor haar rekening neemt. Deze kosten komen worden opgevangen binnen de exploitatie van het complex Veldegge. De kosten die straks gepaard gaan bij een omgevingsvergunning-bouw zijn voor rekening van de vier kopers van de kavels.

Vervolg
Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. 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. Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning (onder mandaat) worden verleend.

Communicatie
Publicatie vindt plaats in het Weekblad voor Salland, de Staatscourant en op de website. Gedurende deze periode is er gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan GS en het Waterschap. De gemeenteraad wordt geïnformeerd. Op de publicatie van de ingekomen aanvraag zijn geen reacties binnengekomen.

Bijlagen
Bijlage 1	ruimtelijke onderbouwing rijtje van 4 De Veldegge (excl. bijlagen)
Bijlage 2	ontwerpbesluit omgevingsvergunning Afwijken bestemmingsplan Meilerstraat e.o.
Bijlage 3	Tekening bebouwingsvlakken rijtje van 4 Meilerstraat