



Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan herbouw dorpshuis en appartementen op Kerkslagen 2 en Lierderholthuisweg 49a Lierderholthuis
Zaaknummer	70513-2021
B&W vergadering	21 september 2021
Integrale advisering	Robert Voeten
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jan Temmink

Bestuurssamenvatting

Op 17 december 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dorpshuis met horecavoorziening en 3 appartementen ter vervanging van een door brand verwoest dorpshuis met horeca en een bedrijfswoning op Kerkslagen 2 en Lierderholthuisweg 49a in Lierderholthuis. Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Lierderholthuis" ten behoeve van de realisatie van dorpshuis met horecavoorziening en 3 appartementen.
2. Voornemens te zijn, als geen zienswijzen worden ingediend, om de omgevingsvergunning na bekendmaking (verzending aan de aanvrager) in werking te laten treden.
3. Als geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

Besluit

Conform,

Inleiding

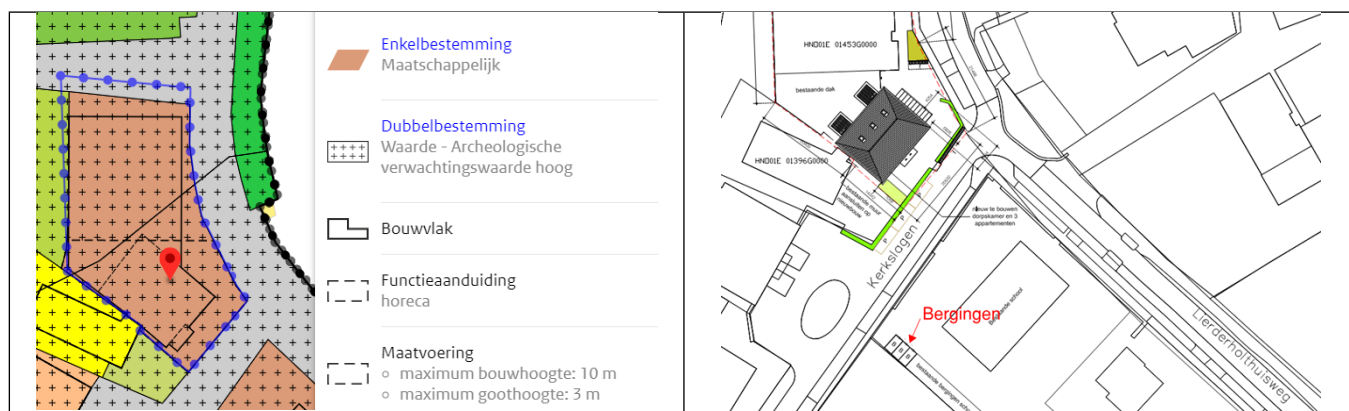
De initiatiefnemer is voornemens het dorpshuis met horecavoorziening in de kern Lierderholthuis te herbouwen. De voormalige horecavoorziening, café de Olde Wattering is op 11 mei 2020 afgebrand. De nieuwe horecavoorziening wordt op dezelfde plek herbouwd en geïntegreerd met het bestaande dorpshuis. Daarnaast worden op de bovenverdieping drie appartementen gerealiseerd. De woningen worden als (starters) appartementen op de verdieping gesitueerd. In het afgebrande gebouw was één (bedrijfs)woning aanwezig.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Lierderholthuis met de bestemming maatschappelijk en functieaanduiding horeca. Er zijn geen woningen toegestaan.



Om de ontwikkeling van de drie appartementen mogelijk te maken in combinatie met de nieuwe horecavoorziening wordt de goot en bouwhoogte van het gebouw hoger dan toegekend in het oorspronkelijke bouwvlak. Ook bevat het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheid voor het toevoegen van startersappartementen en een woonbestemming. Verder ligt de serre aan de linkerzijde van het gebouw buiten het bouwvlak. De verplichte bergingen worden aansluitend aan de bestaande bergingen op het schoolplein gerealiseerd.



VVGB en Wabo-projectbesluit

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.





Ruimtelijke onderbouwing

Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Ter onderbouwing hiervan is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het project. In de ruimtelijke onderbouwing is het gehele project beschreven. In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu:

Archeologie	Er is geen belemmering vanuit archeologie. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.
Bodem	Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er geen belemmering voor de bouw.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie (o.a. stikstof)	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden en-/of beschermde soorten.
Geluid	Voor de appartementen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.
Water	Er spelen geen waterbelangen die voor dit project van nadelig invloed zijn.

Verzoek versnelde inwerkingtreden van de omgevingsvergunning

Door de initiatiefnemer is verzocht om de omgevingsvergunning na afloop van de zienswijzeprocedure zo snel mogelijk in werking te laten treden. De omgevingsvergunning is ingediend op 17 december 2020.

Op grond van artikel 6.2 van de Wabo kan het bevoegd gezag besluiten om de omgevingsvergunning na bekendmaking aan de aanvrager in werking te laten treden en niet de beroepsprocedure van 6 weken af te wachten. Door de initiatiefnemer is een verzoek ingediend om van deze mogelijkheid in de wet gebruik te maken. Ambtelijk kunnen wij ons vinden in de argumentatie.

Voorstel is om de omgevingsvergunning na bekendmaking in werking te laten treden en de beroepstermijn van 6 weken niet af te wachten.

Beoogd effect

Met initiatief wordt het dorps huis weer hersteld en komen 3 appartementen in Lierderholthuis beschikbaar.

Argumenten

1.1 Het plan is goed ruimtelijk onderbouwd

De vergunningaanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Woningbehoefte

Met de ontwikkeling van de 3 appartementen wordt voorzien in een categorie woningen die binnen de kern Lierderholthuis niet beschikbaar is.

1.3 Herstel maatschappelijke functie

Het voormalige café was in bezit van stichting Dorps huis Lierderholthuis en werd beheerd door een uitbater. De uitbater exploiteerde het gebouw voor commerciële doeleinden. In 2016 is het dorps huis aan het café gebouwd. Hiermee vervulde het café in combinatie met het dorps huis een belangrijke maatschappelijke bijdrage voor de kern Lierderholthuis. Met de herbouw wordt de maatschappelijke functie hersteld.



2.1 Versnelde inwerkingtreding

Het herstellen van de maatschappelijke functie is belangrijk voor het dorp. De stichting Dorpshuis heeft in hun argumentatie aangegeven dat vasthouden aan de procedure tot gevolg kan hebben dat het project financieel onhaalbaar wordt en dat dit vervolgens tot gevolg kan hebben dat de Stichting Dorpshuis Lierderholthuis niet langer aan haar financiële verplichtingen in de exploitatie kan voldoen.

Met de versnelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kan circa 8 weken aan proceduretijd worden bespaard en kan eerder begonnen worden met de herbouw.

Duurzaamheid

De woningen worden niet aangesloten op aardgas.

Kanttelingen

2.1 Voorwaarde voor de versnelde inwerkingtreding is dat er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de inzage procedure. Voor een uitspraak van de Raad van State op 14 april 2021 was het zo dat alleen iemand die een zienswijze had ingediend, beroep kon instellen. Als er geen zienswijze was ingediend kon initiatiefnemer er vanuit gaan dat een beroep niet ontvankelijk werd verklaard. Met de uitspraak van de Raad van State is deze zekerheid verdwenen. Het starten van de werkzaamheden in de beroepsprocedure is voor risico van de stichting.

Financiën

Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst gesloten waardoor planschaderisico voor zijn rekening is. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel risico.

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 met versnelde inwerkingtreding worden verleend.

Communicatie

Publicatie vindt plaats in het Weekblad van 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.

Volgens de stichting zijn de plannen met enthousiasme ontvangen door de gemeenschap van Lierderholthuis. Ook de directe omwonenden zijn intensief betrokken in de planvorming en zijn enthousiast over de plannen. Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag zijn geen reacties bij de gemeente binnengekomen.

Bijlagen

Bijlage 1	Brief verzoek versnelde inwerkingtreding omgevingsvergunning Dorpshuis Lierderholthuis
Bijlage 2	Tekening
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing zonder de bijlagen
Bijlage 4	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning