



Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan voor het bouwen van een vervangende woning en één extra vrijstaande woning aan Het Hoogeland 19 en 21 in Heeten
Zaaknummer	18934-2021
B&W vergadering	16 maart 2021
Integrale advisering	Justin Hendriks
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jan Temmink

Bestuurssamenvatting

Op 18 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een vervangende vrijstaande woning en een extra vrijstaande woning. Op grond van het bestemmingsplan Heeten is op de locatie één vrijstaande woning toegestaan. De bestaande woning met bijgebouwen wordt gesloopt. Het betreft hier een locatie geschikt als landingsplaats voor Rood voor Rood regeling. Door de initiatiefnemer is 935 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aangekocht die gesloopt met worden om de extra woning mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft verzocht om een extra woning mogelijk te maken door het slopen van de oude agrarische gebouwen.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan “Heeten” ten behoeve van de realisatie van een vervangende vrijstaande woning en één extra vrijstaande woning aan Het Hoogeland 19 in Heeten.
2. Als geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

Besluit

Conform,

Inleiding

Op 18 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een vervangende vrijstaande woning en een extra vrijstaande woning. Op grond van het bestemmingsplan Heeten is op de locatie één vrijstaande woning toegestaan. De bestaande woning met bijgebouwen wordt gesloopt. Het betreft hier een locatie geschikt als landingsplaats voor Rood voor Rood regeling. Door de initiatiefnemer is 935 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aangekocht op het perceel Harinkdijk 2 in Raalte. Om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood regeling dient ten minste 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. De resterende



65 m² moet nog worden aangekocht. Omdat één woning een vervangende woning betreft die op grond van het bestemmingsplan toch al mocht worden gebouwd is verzocht om de procedure op te starten en onder de voorwaarde dat met de start van de tweede woning pas mag worden begonnen als de resterende 65 m² zijn aangekocht en gesloopt.

Omdat om een geringe oppervlakte gaat is het redelijk om aan het verzoek mee te werken. Aan de omgevingsvergunning wordt dan deze voorwaarde verbonden.

Bestemmingsplan

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een vervangende woning en een extra woning. De woningen worden buiten het bouwvlak gebouwd. De woningen voldoen verder aan de voorschriften van het bestemmingsplan met uitzondering van de platte daken van de verhoogde entreepartijen.



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 kijken 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	Op basis van het archeologisch onderzoek is het advies proefsleuven te graven voor de start van de werkzaamheden.
-------------	---



Bodem	Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er geen belemmering voor de bouw van de woning.
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 deze woningen 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.

Beoogd effect

Door het toepassen van de Rood voor Rood regeling is het mogelijk een vervangende woning en een extra woning te bouwen

Argumenten

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.

2. *Geen ruimtebeslag op agrarisch gebied buiten de kom*

Door het toevoegen van een extra vrijstaande woning op een locatie waar al een woning is toegestaan is de ruimtelijke impact beperkt. Het is geschikt als inbreidingslocatie en aangemerkt als landingsplaats voor de Rood voor Rood regeling, waardoor geen ruimtebeslag op het agrarisch gebied hoeft plaats te vinden

3. *Oude agrarische gebouwen worden gesloopt.*

Door de sloop van circa 935 m² gebouwen op de locatie Harinkdijk 2 in Raalte en de nog aan te kopen resterende 65 m² wordt een positieve ruimtelijke slag geslagen doordat deze in onbruik geraakte gebouwen verdwijnen.

Duurzaamheid

Op de locatie Harinkdijk 2 in Raalte en op een nog nader door de aanvrager aangegeven locatie, zal oude bebouwing worden gesloopt. De woningen worden niet aangesloten op aardgas.

Kanttekeningen

In verband met de archeologische verwachtingswaarde en het archeologisch rapport dienen voor aanvang van de werkzaamheden proefsleuven te worden gegraven.

Er moet verder gewaarborgd worden dat de voormalige agrarische bebouwing van ten minste 1000 m² is gesloopt voor aanvang van de werkzaamheden van de extra woning.

Aan de omgevingsvergunning worden bovenstaand als voorwaarde verbonden.

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 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.

Op de publicatie van de ingekomen aanvraag zijn geen reacties binnengekomen. Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden op geïnformeerd over d plannen. De reacties waren positief

Bijlagen

Bijlage 1	B01-B Situatie beide woningen DD 09-12-2020
Bijlage 2	H19 - B01 bestektekening DD 06-12-2020
Bijlage 3	H - B01 bestektekening DD 09-12-2020
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 5	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning