Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan voor het bouwen van een reguliere woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak met functieaanduiding zorgwoning aan de Wijheseweg 60 in Raalte
Zaaknummer	43201-2021
B&W vergadering	6 juli 2021
Integrale advisering	Justin Hendriks
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jan Temmink

Bestuurssamenvatting

Op 17 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een reguliere woning in plaats van een zorgwoning. Op grond van het bestemmingsplan "Wijheseweg 58 (De Stamhoeve)" is op de locatie een zorgwoning toegestaan en dient de woning in het bouwvlak te worden gebouwd. De woning wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Om mee te kunnen werken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan "Wijheseweg 58 (De Stamhoeve)" ten behoeve van de realisatie van een vervangende vrijstaande woning aan de Wijheseweg 58.
2. Als geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

Besluit



Inleiding

Op 17 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een zelfstandige woning. Op grond van het bestemmingsplan "Wijheseweg 58 (De Stamhoeve)" is op de locatie een zorgwoning toegestaan en dient de woning in het bouwvlak te worden gebouwd. Om mee te kunnen werken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.
In 2012 is het bestemmingsplan "Wijheseweg 58 (De Stamhoeve)" vastgesteld. Het bestemmingsplan betrof een rood-voor-rood project waarbij agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bedoeling was destijds dat het voormalige melkveebedrijf wordt omgevormd tot een woonbestemming met wonen, zorg, minicamping, bed&breakfast en theeschenkerij.

Navolgende afbeelding toont het plangebied. De rood omkaderde gebouwen worden gesloopt.



Luchtfoto met te slopen bebouwing



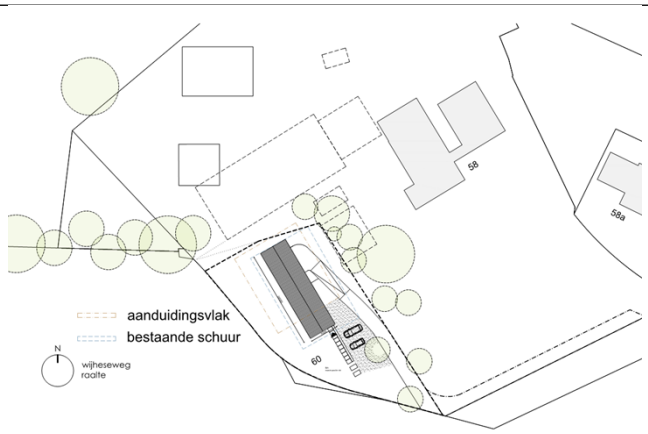
Helaas is het voor de eigenaar van het perceel niet gelukt om hun ambitie uit te voeren en tot werkelijkheid te brengen. De begrotingen werden niet gehaald, het aantal zorgdeelnemers bleef lager en de sloop/verbouwingen konden niet plaatsvinden. Door het verkopen van een gedeelte van het perceel waar de zorgwoning is gepland (gebouw A) komen gelden vrij om de rest van het terrein te ontwikkelen middels sloop en toekomstige verbouwingen. Hierdoor kan alsnog grotendeels invulling worden gegeven aan het oorspronkelijke rood voor rood-plan, kan meer kwaliteit worden geboden en het terrein aantrekkelijker worden gemaakt voor nieuwe zorg-deelnemers. Zie ook de motivatiebrief eigenaren.

<u>Bestemmingsplan</u>

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een reguliere woning in plaats van een zorgwoning. De zorgwoning mag in een inhoud hebben van de 1600 m^3 met een goothoogte van maximaal 4,5 m en een nokhoogte van maximaal 10 m. De inhoud van deze reguliere woning is met circa 730 m^3 kleiner dan de maximaal toegestane inhoud van 750 m^3 en voldoet aan het bestemmingsplan. Door het langgerekte ontwerp van de woning wordt het bouwvlak aan de zuidzijde met circa 7 m overschreden. De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt doordat het volume ruim wordt gehalveerd. Met een goothoogte van 4,3 m en een nokhoogte van 6,4 m is de reguliere woning ook lager.



Bestemmingsplan



Nieuwe situatie

De woning wordt volledig onderkelderd. Voor de inhoud van de woning wordt de inhoud van de garage in de kelder niet meegenomen.

Het bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld waarbij de bouwmogelijkheid voor de zorgwoning in het kader van rood voor rood in het bestemmingsplan is opgenomen onder de voorwaarde dat de zorgwoning alleen kan worden gerealiseerd als de gebouwen die in het bestemmingsplan zijn aangemerkt als te slopen, ook daadwerkelijk zijn gesloopt. Door de eigenaar van de Stamhoeve is bevestigd dat de gebouwen zijn gesloopt.
Het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsprocedure om in het bouwvlak met de aanduiding "zorgwoning" een reguliere woning te vergunnen met als enige voorwaarde dat de inhoud van de woning niet meer dan 750 m^3 mag bedragen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
Voor het overschrijden van het bouwvlak kan alleen met een Wabo-projectbesluit worden meegewerkt.

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	Archeologie vormt geen belemmering. Er wordt gebouwd op een locatie waar een gebouw moet worden gesloopt
Bodem	Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er sprake van verontreiniging van asbest. Er is een aanvullend onderzoek gevraagd. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat pas gestart mag worden met de werkzaamheden als de bodem schoon is.
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 woning 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 af te wijken van het bestemmingsplan is het mogelijk om een reguliere woning te bouwen. De Stamhoeve genereert gelden om in het bedrijf te investeren.

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. Bebouwd volume neemt af

Door de zorgwoning te vervangen door deze reguliere woning met een volume van max. 750 m^3 en een lagere nok- en goothoogte wordt de toegestane bouwmassa aanzienlijk gereduceerd. De overschrijding van het bouwvlak is mede daarom acceptabel.

3. Oude agrarische gebouwen zijn gesloopt.

Door de sloop van circa 1160 m^2 aan oude gebouwen op het perceel een positieve ruimtelijke slag geslagen doordat deze in onbruik geraakte gebouwen verdwijnen.

4. De Stamhoeve krijgt meer mogelijkheden

Met de middelen van de verkoop kan de Stamhoeve de rest van het perceel ontwikkelen middels sloop en verbouwing wordt alsnog grotendeels invulling geven aan het oorspronkelijke rood voor rood-plan. De Stamhoeve kan meer kwaliteit bieden en het terrein zal aantrekkelijker worden voor nieuwe zorg-deelnemers.

Duurzaamheid

Op het perceel is de oude bebouwing gesloopt. De woning wordt niet aangesloten op aardgas.

Kanttekeningen

1.1 In het bestemmingsplan is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik overeenkomstig de bestemming 'Wonen' uitsluitend toelaatbaar is als het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan wat betreft de groenvoorzieningen, wordt uitgevoerd en in stand gehouden.
Aan de omgevingsvergunning worden bovenstaand als voorwaarde verbonden.

1.2 Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er sprake van verontreiniging van asbest. Er is een aanvullend onderzoek gevraagd. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat pas gestart mag worden met de werkzaamheden als de bodem schoon is.

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

1. Ontwerpbesluit
2. Situatie + plattegrond + aanzicht + doorsneden DD 09-04-2021.
3. Ruimtelijke onderbouwing.
4. Bijlage 1, inrichtingsplan bestemmingsplan d.d. 15-03-2012.
5. Motivatie wijziging bestemming van zorgwoning naar wonen