Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan voor het bouwen van een 2 ^1 kap woning aan de Statenweg 11 en 13 in Heino
Zaaknummer	63072-2021
B&W vergadering	17 augustus 2021
Integrale advisering	Laurens de Lange, Rineke Bugter
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jan Temmink

Bestuurssamenvatting

Op 12 mei 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 2^1 kap woning, op het perceel Statenweg 11 en 13 in Heino. Op grond van het bestemmingsplan Heino zijn op de locatie vier vrijstaande woningen toegestaan. Met het bouwen van de 2 ^1 kap woning worden op de locatie 5 woningen gerealiseerd. De aanvraag is conform de afspraken die hierover in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt en gelet op de ruimtelijke onderbouwing wordt voorgesteld om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan “Heino” ten behoeve van het bouwen van een 2^1 kap woning op het perceel Statenweg 11 en 13 in Heino.
2. Als geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

Besluit

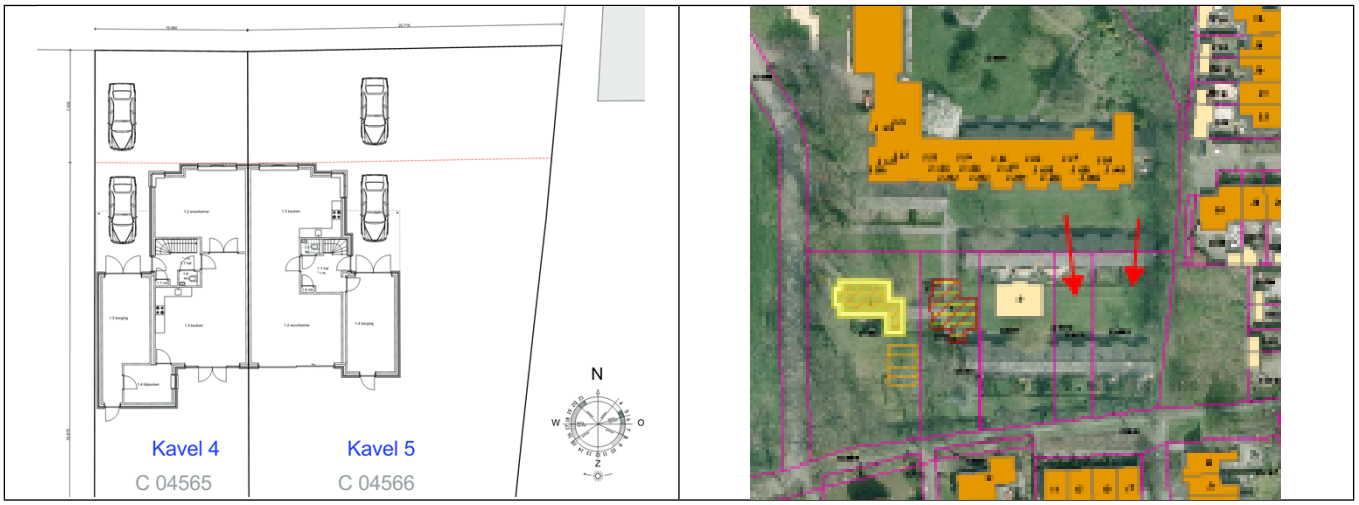


Inleiding

Op 12 mei 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 2^1 kap woning, op het perceel Statenweg 11 en 13 in Heino.
De ontwikkelaar Sprengenberg Vastgoed is in kader van vooroverleg meegedeeld dat kan worden meegewerkt aan het toevoegen van 1 extra woning op basis van in het verleden gemaakte afspraken over de locatie Van Dijk in Heino. Het toevoegen van deze woning gaat af van de ontwikkelclaim van de 12 woningen op locatie Van Dijk Heino. Locatie Van Dijk betrof een saneringslocatie in het centrum van Heino waar op het terrein van een garagebedrijf een appartementengebouw zou worden gerealiseerd. Door de economische situatie medio 2010 zijn de appartementen nooit gerealiseerd. Zie verder brieven van 24-1-2017 en 17-11-2020 in de bijlage.

Bestemmingsplan

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een 2 ^ 1 kap woning in plaats van 1 vrijstaande woning. Met het bouwen van de 2 ^1 kap woningen worden op de locatie in totaal 5 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn er na realisatie van het bouwplan 3 vrijstaand. Op grond van het bestemmingsplan Heino zijn op de locatie vier vrijstaande woningen toegestaan.



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. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. 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 is geen belemmering.
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 af te wijken van het bestemmingsplan kan een extra woning worden gebouwd.

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. Extra woning
Door het toestaan van een extra woning in de vorm van een 2 ^ 1 kap woning wordt in de krappe woningmarkt een extra woning toegevoegd in een goedkoper segment van de woningmarkt.

Duurzaamheid
De woning wordt niet aangesloten op aardgas.

Kanttekeningen
Geen

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 de plannen. De reacties waren positief

Bijlagen
Bijlage 1	Blad B01-A situatie d.d._12-05-2021
Bijlage 2	Blad B01 gevels. plattegronden, doorsneden_d.d._12-05-2021
Bijlage 3	Brief toezegging woningen locatie Dijk Heino 24-1-2017
Bijlage 4	Brief verlengen termijn toezegging woningen locatie Dijk Heino 2020
Bijlage 5	Ruimtelijke onderbouwing Statenweg 11-13 Augustus 2021
Bijlage 6	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Statenweg 11
Bijlage 7	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Statenweg 13