Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan voor het bouwen van 5 woningen aan de Hoenlo 65, 67, 69, 71 en 73 in Raalte
Zaaknummer	87606-2021
B&W vergadering	23 november 2021
Integrale advisering	Lenie Oldemaat, Marlon Hallink
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jan Temmink

Bestuurssamenvatting

Op 8 september 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 5 geschakelde woningen, op de percelen Hoenlo 65, 67, 69, 71 en 73 in Raalte. In het uitbreidingsplan Salland II te Raalte was aan de Hoenlo nog een perceel bouwgrond beschikbaar voor 5 levensloopbestendige woningen. Op grond van het bestemmingsplan Salland II zijn op de locatie twee vrijstaande woningen toegestaan. Met het bouwen van de 5 woningen worden op de locatie drie extra woningen gerealiseerd. De aanvraag is conform de afspraken, naar aanleiding van een uitvraag aan lokale architecten/stedenbouwkundigen, om hier levensloopbestendige woningen te ontwerpen. Voorstel is om mee te werken aan het bouwplan door af te wijken van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan Salland II en Paraplubestemmingsplan Parkeren voor het bouwen van 5 geschakelde woningen op de percelen Hoenlo 65, 67, 69, 71 en 73 in Raalte.
2. Als geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

Besluit

Conform,

Inleiding

Op 8 september 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 5 geschakelde woningen, op de percelen Hoenlo 65, 67, 69, 71 en 73 in Raalte. In het uitbreidingsplan Salland II te Raalte aan de Hoenlo was nog een perceel bouwgrond beschikbaar. Gekozen is om hier 5 levensloopbestendige woningen te realiseren. Voor deze locatie is in april 2021 een uitvraag gedaan onder een viertal lokale architecten/ stedenbouwkundige ontwerpers om te komen met voorstellen voor 5 levensloopbestendige woningen.
De aanvraag is de uitwerking van het als best beoordeelde plan zoals op 29 juni 2021 (zaaknr. 46945-2021) door uw college is besloten.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Salland II en Paraplubestemmingsplan Parkeren. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 5 geschakelde woningen . Op grond van het bestemmingsplan Salland II zijn op de locatie 2 vrijstaande woningen toegestaan. Verder wordt er buiten de bouwvlakken gebouwd en wordt niet voldaan de minimale goothoogten.
Met het bouwen van de 5 geschakelde woningen worden op de locatie 3 extra woningen gerealiseerd.
Volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeren zijn er voor het bouwplan 10 parkeerplaatsen nodig. Het bouwplan voorziet in vijf parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden er langs de weg, aan de linker- en rechterzijde van het bouwplan 6 extra parkeerplaatsen 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. 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 kunnen in plaats van 2 woningen, op deze locatie 5 woningen worden gebouwd welke levensloopbestendig kunnen worden gebruikt.



3D illustratie van de nieuwe woningen (Bron: The Citadel Company)

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 Drie extra woningen

Door af te wijken van het bestemmingsplan worden in een krappe woningmarkt 3 extra woningen toegevoegd

1.3 Gevarieerd woningaanbod

Met de uitvoering van dit project wordt invulling gegeven aan een gevarieerder woningaanbod. De oorspronkelijk verkaveling ging uit van 2 royale vrijstaande woningen.

Duurzaamheid

De woning wordt niet aangesloten op aardgas.

Kanttekeningen

Geen

Financiën
Met de aanvrager wordt geen planschadeovereenkomst gesloten. Het betreft hier een initiatief van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk en draagt de kosten voor het projectbesluit. Het planschaderisico is voor rekening van de gemeente.

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. Voordat de aangrenzende percelen aan de achterzijde van de 5 woningen zijn aangeboden ter verkoop is al besloten om op dit perceel 5 woningen te realiseren. Potentiële kopers zijn hierover geïnformeerd.
Op de publicatie van de ingekomen aanvraag zijn geen reacties binnengekomen.

Bijlagen
Bijlage 1	Ontwerpblad DD 08-09-2021
Bijlage 2	Plattegronden verdieping DD 08-09-2021
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing, Hoenlo 5 kavels, Definitief
Bijlage 4	ZGW RLT Collegevoorstel en -besluit bieding Hoenlo
Bijlage 5	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning