

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP	: Afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2 ^e correctieve herziening"
ZAAKNUMMER	: 8067 - 2017
B&W VERGADERING	: 9 oktober 2017
INTEGRALE ADVISERING	: Team ruimte (Roelof Ekkelenkamp)
PORTEFEUILLEHOUDER	: Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
VOOR INFORMATIE	: Kor Heidinga

ONDERWERP EN BESTUURSSAMENVATTING

Het college wordt voorgesteld voornemens te zijn om af te wijken van het bestemmingsplan voor het overschrijden van het bouwvlak, de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de woning en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk van 300 m² voor een bedrijf aan huis op het perceel Haarlesedijk 20 te Nieuw Heeten. De afwijking wordt gevraagd om de bouw van een werkplaats t.b.v een keuken- en meubelmakerij mogelijk te maken.

Medewerking wordt verleend op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

BESLISPUNTEN

1. voornemens te zijn om af te wijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2^e correctieve herziening" ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak, de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de woning en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk van 300 m² voor een bedrijf aan huis
2. indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning te verlenen.

BESLUIT

Conform,



INLEIDING

Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2^e correctieve herziening" heeft het perceel de bestemming 'wonen'. Aanvrager heeft op de locatie reeds jaren een bedrijf. Het bedrijf is in eerste instantie ontstaan als nevenactiviteit naast de agrarische activiteit. Bij de inventarisatie van het bestemmingsplan buitengebied bleek er geen sprake meer te zijn van agrarische activiteiten maar een volwaardige bedrijfsactiviteit. Omdat het bedrijf in categorie 3 valt heeft het perceel geen positieve bedrijfsbestemming gekregen. Uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven zijn immers toegestaan in het buitengebied. Sinds de 2^e correctieve herziening is het mogelijk bij de bestemming wonen een hogere categorie toe te staan mits, door middel van een akoestisch rapport, wordt aangetoond dat het bedrijf te vergelijken valt met een categorie 2 bedrijf. Op 9 juni 2017 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen (OGV-2017-215). Het gevraagde bouwplan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- de nieuwe werkplaats wordt geheel buiten het bouwvlak in de bestemming 'agrarisch' gebouwd. Dit is in strijd met artikel 31.2, onder a van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat gebouwen

en bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming moeten worden gebouwd;

- de afstand van de nieuwe werkplaats tot de woning bedraagt 27 meter. Dit is in strijd met artikel 31.2, onder c van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de afstand maximaal 20 meter mag bedragen;
- de nieuwe werkplaats heeft een oppervlak van 300 m², terwijl er 141 m² aan bijgebouwen wordt gehandhaafd. Dit is in strijd met artikel 31.2, onder e van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning maximaal 100 m² mag bedragen;
- het gebruik van de nieuwe werkplaats is in strijd met artikel 31.5 van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat bedrijven uit categorie 3 of hoger uit de Staat van bedrijven niet zijn toegestaan;
- het oppervlak van de nieuwe werkplaats bedraagt 300 m². Dit is in strijd met artikel 31.4, onder f van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat het oppervlak ten behoeve van kleinschalige beroepen maximaal 100 m² mag bedragen.

Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan



Met betrekking tot de categorie indeling kan het volgende worden gesteld. De aanvrager heeft door middel van een akoestisch rapport aangetoond dat het bedrijf gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf uit categorie 2. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van de afwijking uit het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het oppervlak aan bijgebouwen kan het volgende worden gesteld. Door de aanvrager wordt een voormalige kippenstal van 400 m² gesloopt. De nieuwe werkplaats heeft een oppervlak van 300 m². Er wordt voldaan aan de saneringsregel uit het bestemmingsplan.

Voor het bouwen buiten het bouwvlak, de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de woning en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk van 300 m² voor een bedrijf aan huis kan alleen medewerking worden verleend met een afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wabo.

Met betrekking tot de situatie wordt het volgende opgemerkt. Binnen het bouwvlak is geen ruimte om nog te bouwen. Door eerst een nieuwe werkplaats te bouwen kan het bedrijf in de bestaande voormalige kippenschuur zijn werkzaamheden blijven uitvoeren.

Met betrekking tot de afstand van de woning kan het volgende worden gesteld. De nieuwe werkplaats wordt op 2 meter achter een bestaande berging geplaatst. De doelstelling uit het bestemmingsplan om compact te bouwen wordt daarmee behaald.

Met betrekking tot de oppervlakte van het gebruik voor kleinschalig beroep of bedrijf aan huis kan het volgende worden gesteld. De voormalige kippenschuur heeft een oppervlak van 400 m² en wordt geheel gebruikt voor het bedrijf. De nieuwe werkplaats heeft een oppervlakte van 300 m². De afwijking ten opzichte van de regels uit het bestemmingsplan wordt daarmee kleiner.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De aanvraag voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

BEOOGD EFFECT

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de planologische beletselen weg te nemen voor het overschrijden van het bouwvlak, de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de woning en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk van 300 m² voor een bedrijf aan huis op het perceel Haarlesedijk 20 te Nieuw Heeten om op die manier de bouw van een werkplaats mogelijk te maken.

ARGUMENTEN

1.1. het betreft een concreet plan

Voor de gevraagde wijziging is een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

1.2. de raad heeft het college gedelegeerd om een projectbesluit te nemen

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad aan te geven dat zij tegen het verlenen van de afwijking geen bedenkingen heeft. Op 16 december 2010 heeft de raad besloten dat een verklaring van geen bedenkingen voor een projectbesluit onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet noodzakelijk is.

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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

Het besluit van de raad is op 18 februari 2015 gepubliceerd en is op 19 februari 2015 in werking getreden.

1.3. de wijziging past in de lijst van categorieën van gevallen zoals vastgesteld door de raad

De gevraagde wijziging van het bouwvlak past in de categorie C van de lijst van categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is, te weten:

C Bedrijven

Projecten ten behoeve van

1. bedrijfsfuncties op een daartoe bestemd terrein dan wel als nevenfunctie mits het gaat om projecten die behoren tot categorie 1 en 2, of projecten die qua aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën, zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".
2. voorzieningen ten behoeve van planologisch toegestane bedrijven waarbij het niet noodzakelijk is dat de voorziening binnen de bestemming valt.

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een werkplaats ten behoeve van een beroep aan huis en past in de lijst van categorieën van gevallen zoals vastgesteld door de raad. Voor deze aanvraag is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig en kan door het college worden afgehandeld.

1.4. door de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing ingediend

Door de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar flora en fauna, water(toets), milieu (geluid, lucht, bodem, veiligheid), stedenbouw, volkshuisvesting, bedrijvigheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, voorzieningen- en verzorgingsstructuur. Met betrekking tot de verschillende aspecten zijn de volgende conclusies te trekken:

Flora en fauna:

Het projectgebied ligt op een afstand van ruim 1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 850 meter. Gelet op de afstanden heeft de gevraagde ontwikkeling geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Watertoets:

De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Het hemelwater wordt afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd dan wel op geloosd op oppervlaktewater. Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Er kan worden volstaan met de "korte procedure". De gevraagde ontwikkeling heeft geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Milieu (geluid):

Door de aanvrager is een akoestisch rapport ingediend. Hiermee is aangetoond dat het bedrijf vergelijkbaar is met een bedrijf van categorie 2. Er wordt derhalve voldaan aan de afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om een hogere categorie toe te staan. De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Lucht:

De grootste bron van de luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. In de onderhavige situatie is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Er zal geen toename zijn van verkeersbewegingen. De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Bodem:

Door de aanvrager is een bodemonderzoek aangeleverd. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat op de onderzoekslocatie een beperkte verontreiniging met koper is aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is beperkt. Het betreft derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is geen reden om de verontreiniging te saneren. De gevraagde ontwikkeling heeft geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Veiligheid:

Externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de veiligheidszone van de buisleiding ten oosten van het plangebied. Dit betreffen leidingen met een diameter van 1.220 mm. met een werkdruk van 66,20 bar. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen toename van het aantal personen tot gevolg. Er is dan ook geen sprake van een toename van het groepsrisico. De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Stedenbouw:

De gevraagde ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor stedelijke ontwikkeling en aan de omgevingsvisie en omgevingsverordening van de provincie Overijssel. De gevraagde ontwikkeling heeft geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Volkshuisvesting:

In de onderhavige aanvraag is geen sprake van volkshuisvesting. De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Bedrijvigheid:

Met betrekking tot de oppervlakte van het gebruik voor kleinschalig beroep of bedrijf aan huis kan het volgende worden gesteld. De voormalige kippenschuur heeft een oppervlak van 400 m² en wordt geheel gebruikt voor het bedrijf. De nieuwe werkplaats heeft een oppervlakte van 300 m². De afwijking ten opzichte van de regels uit het bestemmingsplan wordt daarmee kleiner.

Op basis van het akoestisch rapport wordt het bedrijf gelijk gesteld met een bedrijf uit categorie 2. Op basis van de VNG lijst geldt er een afstand van 30 meter tot een woning van derden. De nieuwe werkplaats wordt op een grotere afstand, zijnde 40 meter, van een woning van derden gesitueerd. De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Cultuurhistorie en archeologie:

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart is de locatie gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Er is dus geen reden tot een archeologisch onderzoek. Wel geldt ten alle tijde de meldingsplicht bij een eventuele archeologische vondst. De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Mobiliteit en parkeren:

In de onderhavige situatie is reeds sprake van een bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen. De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Voorzieningen- en verzorgingsstructuur:

De onderhavige aanvraag heeft betrekking op de bouw van een werkplaats. Een toets aan de voorzieningen en verzorgingsstructuur is daarom niet aan de orde.

De gevraagde ontwikkeling heeft daarom geen belemmeringen met betrekking tot dit aspect.

Conclusie:

De conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing worden overgenomen. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.1. indien geen zienswijzen worden ingediend de vergunning verlenen

Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend. Als er zienswijzen worden ingediend zullen deze zienswijzen middels een reactienota aan uw college worden voorgelegd.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

De onderhavige aanvraag betreft een particulier initiatief. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op de aanvrager worden verhaald. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel aspect.

VERVOLG

Op grond van artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden toegepast.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. 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. Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien. Bij het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen wordt u tevens gevraagd een besluit te nemen over de zienswijzennota. Vervolgens zal de omgevingsvergunning worden gepubliceerd en staat er beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend.

COMMUNICATIE

Voor de ter inzage legging wordt het ontwerpbesluit ter kennisname aan de raad gezonden. Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan het waterschap en de provincie.

BIJLAGEN

- ontwerp besluit omgevingsvergunning
- ruimtelijke onderbouwing