

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken bestemmingsplan het vergroten van de woning en bouwen bijgebouwen op Heetenseweg 3 in Raalte.

ZAAKNUMMER : 24374-2018

B&W VERGADERING : 8 januari 2019

INTEGRALE ADVISERING : Cees Ortelee, team Ruimte

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Jan Temmink

BESTUURSSAMENVATTING

Op 24 oktober 2018 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de woning, bouwen bijgebouwen en verplaatsen kavelontsluitingsweg op Heetenseweg 3 in Raalte. De aanvraag betreft de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan. De inhoud van de woning en de oppervlakte van de bijgebouwen is in strijd met het bestemmingsplan.

BESLISPUNTEN

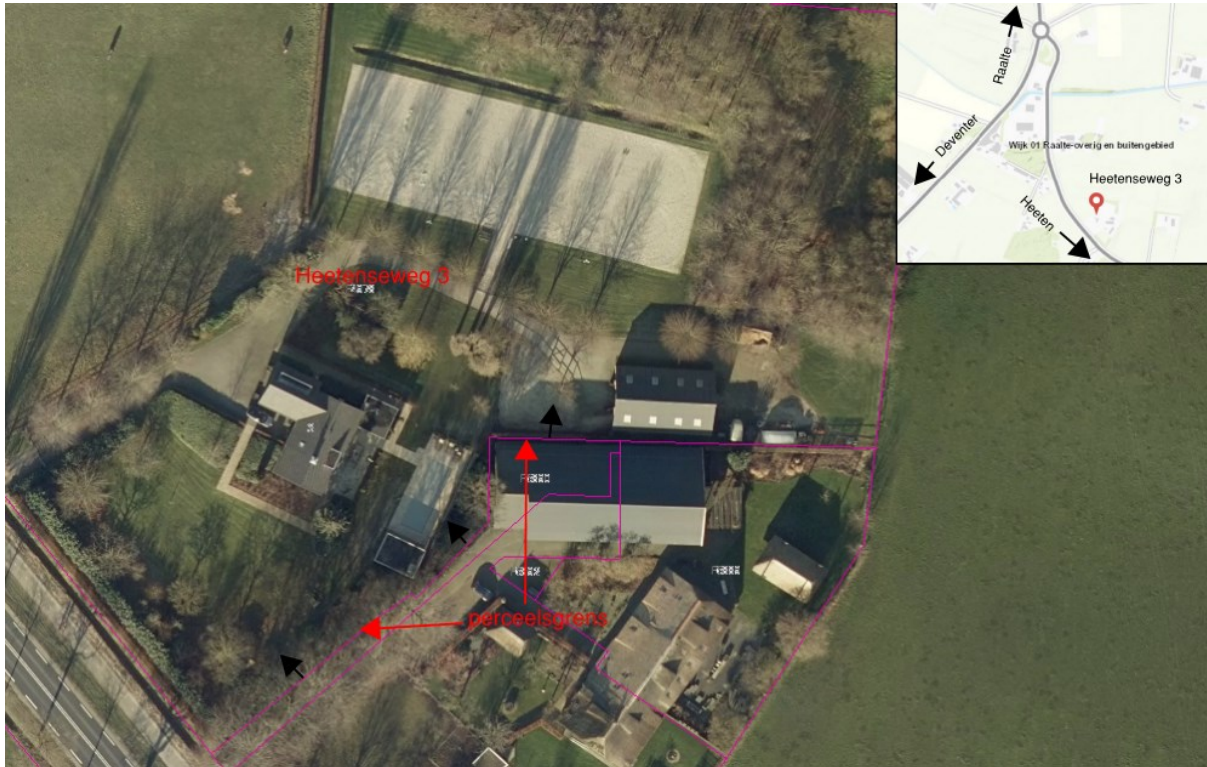
1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van de woning en het bouwen van een terrasoverkapping met een plat dak.
2. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan voor het overschrijden van de oppervlakte van bijgebouwen.
3. Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

In mei 2015 is de initiatiefnemer gestart met een vooroverleg omgevingsvergunning om te verkennen wat de mogelijkheden zijn om de woning te vergroten tot een inhoud van circa 961 m³. Op grond van het bestemmingplan buitengebied is een inhoud van 750 m³ toegestaan. Op 21 december 2017 is de beleidsnota "[Erven in beweging](#)" door de raad vastgesteld. Met het beleid kan sloop van landschap ontsierende bebouwing worden ingezet om extra bouw mogelijkheden op het eigen perceel te creëren. In het kader van vooroverleg is aangegeven dat met het beleid "Erven in beweging" kan worden meegewerkt.



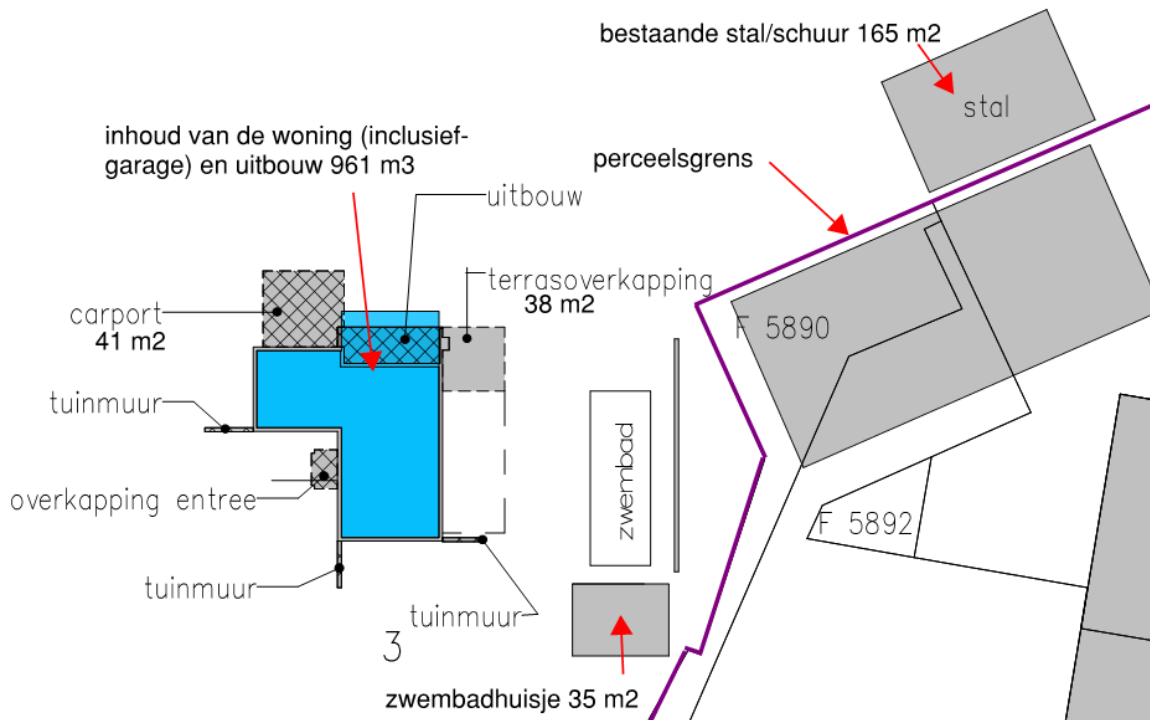
Woning

De inhoud van de woning wordt vergroot tot circa 961 m³. Met de beleidsnota "[Erven in beweging](#)" kan hier aan worden meegewerkt.

Bijgebouwen

Tijdens de toetsing van het bouwplan in kader van vooroverleg is vastgesteld dat een overdekt terras aan de woning zonder omgevingsvergunning is vergroot van 13 m² naar 25 m² en bij het zwembad een zwembadhuisje van 28 m² is gebouwd. Het overdekt terras van 25 m² wordt vergroot naar 38 m². Deze bijgebouwen maken ook onderdeel uit van de aanvraag en wordt vergunning technisch alles rechtgetrokken.

Het bouwplan is voor wat betreft de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van 279 m² te weten de carport (41 m²), het overdekt terras (38 m²), het zwembadhuisje (35 m²) en de bestaande stal/schuur (165 m²) in strijd met artikel 31.2.e van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m². Het bouwplan is voor wat betreft de oppervlakte van aangebouwde bijgebouwen aan de woning van 79 m² (carport 41 m² en overdekt terras 38 m²) en het platte dak van het overdekt terras in strijd met artikel 31.2.e van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de oppervlakte van aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m² en een bouwwerk moet zijn voorzien van een hellend dak.



Erven in beweging

In de beleidsnota “Erven in beweging” is geregeld dat voor elke kubieke meter vergroting van de woning boven de toegestane inhoud in het bestemmingsplan van 750 m³ minimaal 4 m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Om de vergroting van de woning mogelijk te maken dient $(961 - 750) \times 4 = 844 \text{ m}^2$ aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt.

Voor de bijgebouwen geldt dat in combinatie met de hobbyboerregeling maximaal 250 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Gevraagd wordt totaal 279 m². Op grond van de beleidsregels “Erven in beweging” kan aan de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken worden meegewerkt als in de gemeente Raalte landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De oppervlakte van bijgebouwen boven de 250 m² bedraagt 29 m². Ten behoeve van de bijgebouwen moet er, conform de tabel in de beleidsregels “Erven in beweging” 29 m² aan landschapsontsierende bebouwing in de gemeente Raalte worden gesloopt.

Door de aanvrager zijn privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten met eigenaren van slooplocaties waarbij de te slopen vierkante meters aan landschapsontsierende bebouwing wordt ingebracht om de vergroting van de woning en de bouw van de bijgebouwen te realiseren te weten:

1. 488 m² aan sloopmeters op Keizersweg 1-3 in Nieuw Heeten;
2. 130 m² aan sloopmeters op Ramelerveldweg 3 in Broekland (is gesloopt);
3. 228 m² aan sloopmeters op de Ter Borgweg 8 in Luttenberg (is gesloopt);
4. 29 m² aan sloopmeters op het perceel Luttenbergerweg 66 in Luttenberg.

Aan de omgevingsvergunning worden voorwaarden verbonden dat voor de start van de activiteiten de gebouwen op de slooplocaties moeten zijn gesloopt met uitzondering voor het perceel Luttenbergerweg 66. Hiervoor geldt dat de sloopmeters voor 1 januari 2020 moeten zijn gesloopt; Door de aanvrager is aangegeven dat een kleine oppervlakte aan sloopmeters in de markt lastig te verkrijgen en te slopen zijn voor aanvang van werkzaamheden. Gelet op de inspanningen die door de aanvrager al zijn verricht is het acceptabel dat Luttenbergerweg 66 later wordt gesloopt.

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 het vergroten van de woning en bouw van de bijgebouwen planologisch mogelijk te maken.

ARGUMENTEN

1.1 Het betreft een concreet plan.

Voor de locatie is een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.
Met deze aanvraag is de wens van de aanvrager kenbaar gemaakt.

1.2 Het is een van de eerste plannen waar gebruik wordt gemaakt van de beleidsnota "[Erven in beweging](#)".

In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca 300.000m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat, bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. Met toepassing van de beleidsnota wordt 875 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

Het plan is voldoende ruimtelijke onderbouwd.

Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is 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 project beschreven. Enkele belangrijke punten uit de ruimtelijke onderbouwing zijn:

1. De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt. Het perceel is al bestemd voor wonen en landschappelijk goed ingepast. Het betreft een uitbreiding van de woning.
2. In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op:

Archeologie	Er is geen belemmering vanuit archeologie. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.
Bodem	Op basis van het historisch bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de bestemming.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden en/of beschermde soorten.
Geluid	De huidige woning is een geluidgevoelig object en wordt vergroot. Het bestaande gedeelte van de woning ligt dichtbij de weg, dan de voorgenomen uitbreiding. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï is hierdoor niet nodig.
Milieuhinder	De wijziging mag echter geen belemmering zijn voor bedrijven in de omgeving. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf is gelegen op 105 meter (Oosterenkweg 1). De uitbreiding vindt niet plaats aan de kant van dit bedrijf, de afstand blijft gelijk. Dit maakt dat bedrijfsactiviteiten in het plangebied en/of omliggende functies niet onevenredig belemmerd worden. Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Gelet op de aard en omvang van dit project kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.
Water	Er spelen geen waterbelangen die voor dit project van nadelig invloed zijn.

1.3 Het college is bevoegd te besluiten

Middels het in gang zetten van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan met een Wabo-projectbesluit kan bouwplan planologisch worden mogelijk gemaakt.

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 een Wabo-projectbesluit) wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het plan past in categorie A te weten:

Projecten ten behoeve van woonfuncties met bijbehorende voorzieningen op een terrein waarvoor door de gemeenteraad een bestemmingsplan, structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, beleidsnotitie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld en mits het maximaal 12 woningen c.q. wooneenheden betreft.

3.1. indien geen zienswijzen worden ingediend de vergunning verlenen

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

DUURZAAMHEID

De woning wordt vergroot en gelijktijdig worden ook energie besparende maatregelen getroffen. In combinatie met de beleidsnota "[Erven in beweging](#)" worden landschap ontsierende oude schuren met asbestdaken op andere locaties gesloopt.

KANTTEKENINGEN

In de aanvraag zit ook het verplaatsen en veranderen van de erfontsluitingsweg en de uitweg (zie ruimtelijke onderbouwing, bijlage landschappelijk inrichtingsplan). Het realiseren van de nieuwe uitweg kan alleen als de aanvrager een geaccepteerde melding heeft van de provincie.

De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel is voor dit initiatief voldoende. Als de erfontsluitingsweg en uitweg wordt gewijzigd voldoet het landschappelijk inrichtingsplan aan de eisen van landschappelijke inpassing.

Voor het verplaatsen van de uitweg is provincie bevoegd gezag. Het verplaatsen van de uitweg maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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 aanvraag worden verhaald. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel risico.

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 en voor besluitvorming aan het college aangeboden. De omgevingsvergunning wordt 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 omgevingsvergunning worden verleend.

Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan GS en het Waterschap. De gemeenteraad wordt geïnformeerd.

COMMUNICATIE

De aanvrager is op dit moment eigenaar en de bewoner. Verder heeft hij overleg gepleegd met de direct omwonenden (blz. 30, ruimtelijke onderbouwing). Zij zijn op de hoogte van de voorgenomen wijziging met bijbehorende omgevingsvergunningsprocedure en hebben allemaal aangegeven geen bezwaar te hebben.

BIJLAGEN

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
2. Blad BA-01 Verbouw woonhuis datum 24-10-2018 blad 1 t/m 28)
3. Ruimtelijke onderbouwing V3 dd 13-12-2018
4. Beoordeling bodemonderzoek Heetenseweg 3 Raalte