

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken bestemmingsplan voor het realiseren van een kantoor aan de Vrieswijk 3a in Raalte (Sallandse Poort)

ZAAKNUMMER : 12946-2019

B&W VERGADERING : 14 mei 2019

INTEGRALE ADVISERING : N.v.t.

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

VOOR INFORMATIE : Jan Temmink

BESTUURSSAMENVATTING

Op 12 april 2019 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kantoor aan de Vrieswijk 3a in Raalte. Voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan.

De beoogde nieuwe vestiging is de locatie 'de Sallandse Poort'. Op deze locatie zijn al diverse kantoorgebouwen gerealiseerd. In verband met een herverkaveling van de percelen en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten past het bouwplan niet in het bestemmingsplan Salland I.

BESLISPUNTEN

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan 'Salland I' ten behoeve van de bouw van een kantoorpand.
2. Af te wijken van de verplichting om de parkeervoorzieningen op eigen terrein te moeten realiseren op grond van paragraaf 5.6 van de Parkeernormen Raalte 2015.
3. Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

BESLUIT

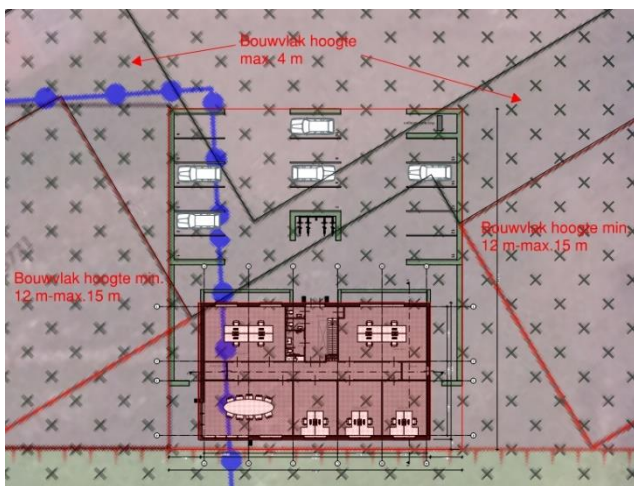
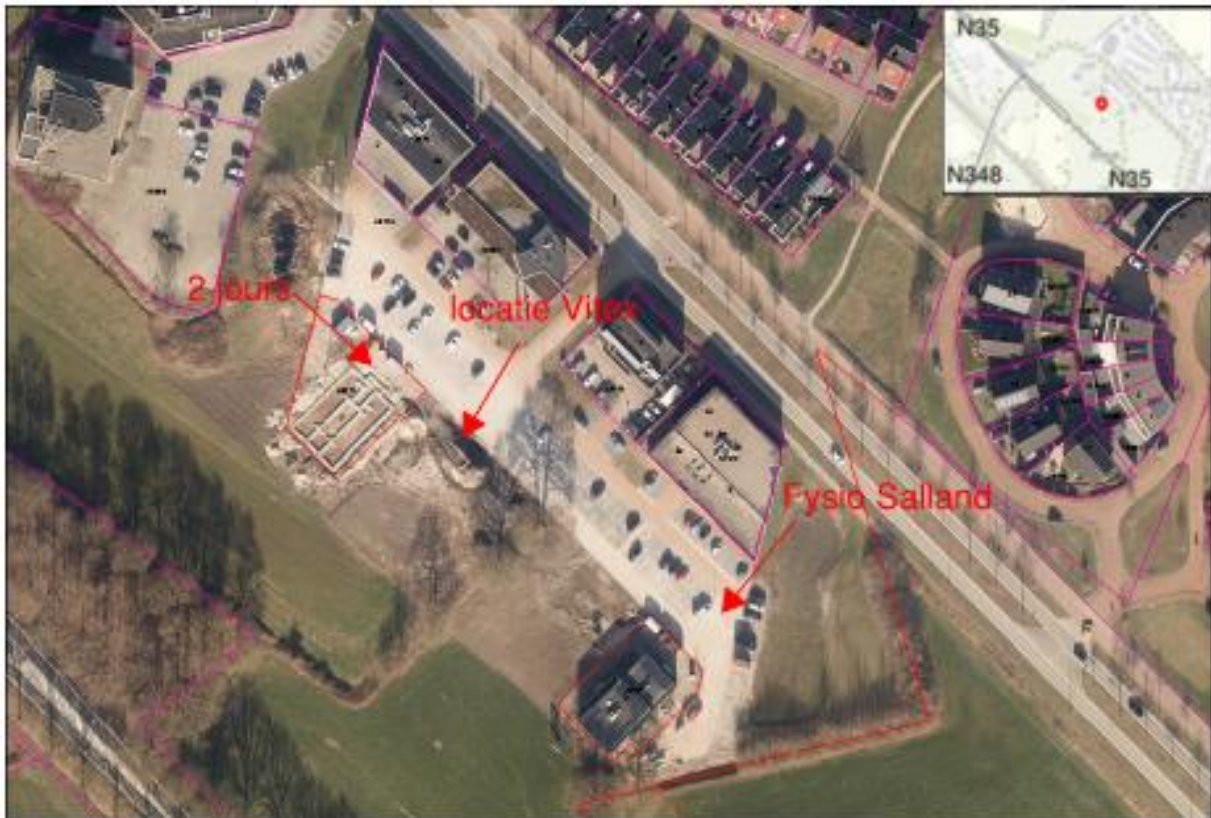
Conform, 

INLEIDING

Vitex Raalte is groeiende specialist op het gebied van auto-import en heeft alle kennis in huis om de import van voertuigen, op het gebied van taxatie en BPM aangifte, te begeleiden. Sinds 2007 leveren ze maatwerk op het gebied van voertuig-taxatie, importadvies, BPM-aangifte en BPM-berekeningen, zowel voor particulieren als voor officiële merkdealers, autobedrijven en autohandelaren.

De bestaande locatie volstaat niet meer. Het is een gehuurde ruimte en er is te weinig ruimte voor de medewerkers. Daarnaast is de wens om een gedeelte van het kantoorpand aan de Vrieswijk te verhuren aan derden.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure zijn op deze locatie al eerder vergunningen verleend met een Wabo-projectbesluit aan 2Jours en aan Fysiotherapie Salland.



De aanvraag betreft een gebouw met twee bouwlagen. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 300 m². De hoogte van het gebouw is 7,2 m. Het gebouw wordt geheel buiten het bouwvlak gebouwd. Het gebouw is verder voor wat betreft de bouwhoogten in strijd met het bestemmingsplan dat bepaalt dat de hoogte voor een deel maximaal 4 meter mag bedragen en voor een deel minimaal 12 meter dient te bedragen.

Het bouwplan past in de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan Sallandse Poort. De parkeervoorzieningen voldoen niet aan het paraplubestemmingsplan Parkeren. Er dient te worden afgeweken van het paraplubestemmingsplan Parkeren.

BEOOGD EFFECT

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een afwijking ex. artikel 2.12, lid1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit) de bouw van het kantoor planologisch mogelijk te maken.

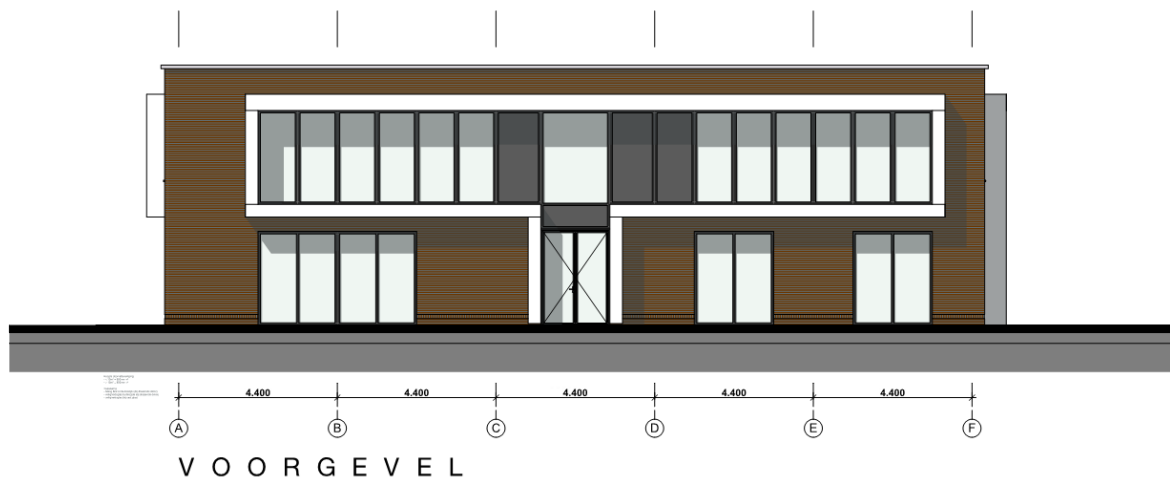
ARGUMENTEN

1.1 het betreft een concreet plan.

Voor de locatie is een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Ter plaatse geldt de bestemming "Kantoor" en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'. Het bouwplan past in de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan Sallandse Poort.

Een archeologisch onderzoek is niet nodig omdat het gebouw met een grondoppervlakte van circa 300 m² onder de norm van 5 hectare blijft.



1.2 Het bouwplan 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 kantoorfuncties. De schaal van de ontwikkeling aan de Vrieswijk is relatief klein. Het komt nabij andere kantoorpanden en panden met een zorg-medische functie te staan. Hierdoor past het gebouw en de functie in deze omgeving.
2. In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu:

Archeologie	Er is geen belemmering vanuit archeologie. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.
Bodem	Op basis van het verkennende bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de toekomstige 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	Het bouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving. Akoestisch onderzoek is niet nodig voor de gewenste ontwikkeling.
Milieuhinder	Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.
Luchtkwaliteit	Een kantoor heeft geen emissie van fijnstof. Emissie van fijnstof wordt enkel veroorzaakt door vervoersmiddelen (personenauto's) die van en naar het kantoor gaan. De bijdrage hiervan is dusdanig klein van omvang dat onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is.
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 de bouw van het kantoor 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 bouwplan past in deze lijst van categorieën.

2.1. Er is voldoende parkeergelegenheid

Op grond van de "Parkeernormen Raalte" zijn er 2,6 parkeerplaatsen nodig per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (BVO). De BVO is 605 m². Dit komt dus neer op: $605 / 100 * 2,6 = 16$ parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op 17 juli 2018 (zaaknummer 14404-2018) is door het college bij vaststelling van de "Uitgangspunten bestemmingsplan Sallandse Poort" besloten om in te stemmen dat 75% van de parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Bij 75% realisatie op eigen terrein, worden er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gevraagd. In totaal worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het tekort van 4 parkeerplaatsen wordt in de openbare ruimte opgevangen en wordt afgekocht door Vitex.

Omdat niet voldaan wordt aan het paraplubestemmingsplan Parkeren moet wel worden afgeweken van het paraplubestemmingsplan Parkeren.

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

Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp of een aardwarmtesysteem. Hemelwater wordt geïnfiltreerd. Het gebouw wordt niet aangesloten op het aardgasnet.

KANTTEKENINGEN

Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Om te kunnen bouwen is ook een omgevingsvergunning activiteit bouwen nodig. De aanvraag omgevingsvergunning bouwen wordt getoetst aan de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Sallandse Poort is niet in procedure gebracht.

FINANCIËN

De onderhavige aanvraag betreft een particulier initiatief. De grond wordt echter bouwrijp door de gemeente verkocht. De eventuele verzoeken om planschade komen voor rekening van de gemeente.

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.

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

COMMUNICATIE

De uitgangspunten voor het ontwerpbestemmingsplan zijn al besproken met de huidige pandeigenaren en ontwikkelaars en zijn positief ontvangen. Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten. Door de initiatiefnemer is in e-mail aangegeven dat aan naburige eigenaren en/of gebruikers de plannen kenbaar zijn gemaakt. Met 2 eigenaren en/of gebruikers zijn afspraken gemaakt om het plan toe te lichten. De reacties zijn positief.

BIJLAGEN

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.
2. Tekening blad 1, gevels, plattegronden dd. 26-4-2019
3. Ruimtelijke onderbouwing.