

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken bestemmingsplan voor het bouwen van een vervangend bijgebouw op Hellendoornseweg 102 in Mariënheem.

ZAAKNUMMER : 8806-2019

B&W VERGADERING : 14 mei 2019

INTEGRALE ADVISERING : Rob Hoefs

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

VOOR INFORMATIE : Jan Temmink

BESTUURSSAMENVATTING

Op 2 november 2018 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van een vervangende schuur op Hellendoornseweg 102 in Mariënheem. De aanvraag betreft de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan. 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 overschrijden van de oppervlakte van bijgebouwen.
2. Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

BESLUIT

Conform,



INLEIDING

De aanvrager is voornemens om 3 oude schuren met asbest daken en een gezamenlijke oppervlakte van 275 m² te slopen en te vervangen door 1 nieuwe schuur van 270 m².

Aan de aanvraag kan worden meegewerkt op basis van de beleidsnota "[Erven in beweging](#)". Met het beleid kan sloop van landschap ontsierende bebouwing worden ingezet om extra bouwmogelijkheden op het eigen perceel te creëren.



Bijgebouw

Het bouwplan voorziet in het bouwen van een nieuwe schuur met een oppervlakte van 270 m², een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 5,9 meter. Het bijgebouw wordt voorzien van een zadeldak.



Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Het bouwplan is voor wat betreft de oppervlakte van 270 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 bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijking. Het gebouw is hoger dan 5 meter waardoor een afwijking op grond van artikel 4, bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Kruimellijst) ook niet mogelijk is.

Erven in beweging

Met artikel 3.3 Experiment: verruiming max. oppervlak bijgebouwen bij woningen kan worden meegewerkt

Binnen de huidige regelingen in het bestemmingsplan is dit alleen mogelijk als bebouwingsoppervlak wordt ingeleverd. Het resultaat is dat veel oude ontsierende gebouwen blijven staan. Om dit te doorbreken is de volgende verruiming doorgevoerd: indien met het vervangen van gebouwen een forse kwaliteitsverbetering wordt bereikt, dan kan tot maximaal 500m² aan gebouwen 1 op 1 worden vervangen.

Voorwaarde is dat de kwaliteit van het totale erf wordt verbeterd en asbestdaken (indien aanwezig) worden verwijderd. De nieuwe bebouwing moet worden uitgevoerd in een stijl die past op het erf en in het buitengebied (agrarische uitstraling). Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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 de bouw van het vervangend bijgebouw 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 plan voldoet aan de voorwaarden van de beleidsnota "[Erven in beweging](#)".

De kwaliteit van het totale erf wordt verbeterd en asbestdaken worden verwijderd. De nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd in een stijl die past op het erf en in het buitengebied (agrarische uitstraling). Met toepassing van de beleidsnota wordt 275 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De aanvraag is voorzien van een erfinrichtingsplan voor een goede landschappelijke inpassing. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het erfinrichtingsplan dient te worden uitgevoerd.

1.3 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. Het perceel is al bestemd voor wonen en landschappelijk goed ingepast. Het betreft vervanging van oude schuren.
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	Omdat de nieuw te bouwen schuur geen ruimte is waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen verblijven is er geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.
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 op te richten nieuwe schuur is geen geluidgevoelig object. De woning blijft ongewijzigd. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï, railverkeer of industrielawaai is hierdoor niet nodig.
Milieuhinder	De bestaand bestemming is wonen en blijft wonen. Er is dus geen sprake van een nieuwe of gewijzigde functie die getoetst moet 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 het 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 de lijst van categorieën van gevallen.

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

In combinatie met de beleidsnota "[Erven in beweging](#)" worden landschap ontsierende oude schuren met asbestdaken gesloopt. Op het achterdakhak van de nieuwe schuur worden zonnepanelen geplaatst.

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 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 er staat 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 directe omwonenden zijn geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling (zie bladzijde 29, 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. Situatie sloop 3 schuren
3. Nieuwe situatie
4. Nieuwbouw schuur
5. Erfinrichtingsplan versie 4
6. Ruimtelijke onderbouwing