

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken bestemmingsplan De Flierefluiter, bedrijfswoning Raarhoeksweg 49a

ZAAKNUMMER : 4335-2019

B&W VERGADERING : 10 september 2019

INTEGRALE ADVISERING : O.D. IJsselland (milieuaspecten), Sjaak Legebeke (domein Ruimte), Roelof Ekkelenkamp (voortraject) Paul Droste (Omgevingsrecht), Karin Gerner

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

VOOR INFORMATIE : Laurens de Lange

BESTUURSSAMENVATTING

Naar aanleiding van uw eerdere principebesluit op 13 maart 2018, is op 29 april 2019 de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruik van een gebouw als tweede bedrijfswoning, het bouwen van een bijgebouw van 50 m² behorend bij deze bedrijfswoning en het rooien van bomen en opgaande beplanting ten behoeve van een toegangsweg op het perceel van Raarhoeksweg 49a te Raalte. Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat hier om de planologische inbedding van het bijeenkomstgebouw als tweede bedrijfswoning met toepassing van de Rood-voor-Roodregeling. Een bijgebouw wordt ten dienste van deze woning gebouwd. Een toegangsweg sluit het bijgebouw en de bedrijfswoning aan op de bestaande inrit. Voor de toegangsweg wordt 30 m² aan bomen en struiken gerooid en er wordt 100 m² groen aangeplant. Het pand Raarhoeksweg 49a dient als landingsplek voor de compensatiewoning voor sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen op de locatie Heesweg 63 te Mariënheem. Onderzoek heeft uitgewezen dat het planvoornemen op deze locatie ruimtelijk inpasbaar is.

BESLISPUNTEN

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan 'De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49, 1e herziening' ten behoeve van het gebruik van het bijeenkomstgebouw als tweede bedrijfswoning, de bouw van een bijgebouw van 50 m² behorend bij deze woning en het rooien van bomen en opgaande beplanting ten behoeve van een toegangsweg.
2. Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Op 13 maart 2018 heeft u een principebesluit genomen om het bestaande bijeenkomstgebouw op de locatie De Flierefluiter in principe in aanmerking te laten komen als compensatiewoning. De initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend met betrekking tot het gebruik van een bijeenkomstgebouw als tweede bedrijfswoning op het perceel van Raarhoeksweg 49a. Daarnaast wordt een bijgebouw behorend bij deze woning en het rooien van bomen en opgaande beplanting ten behoeve van een toegangsweg aangevraagd. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

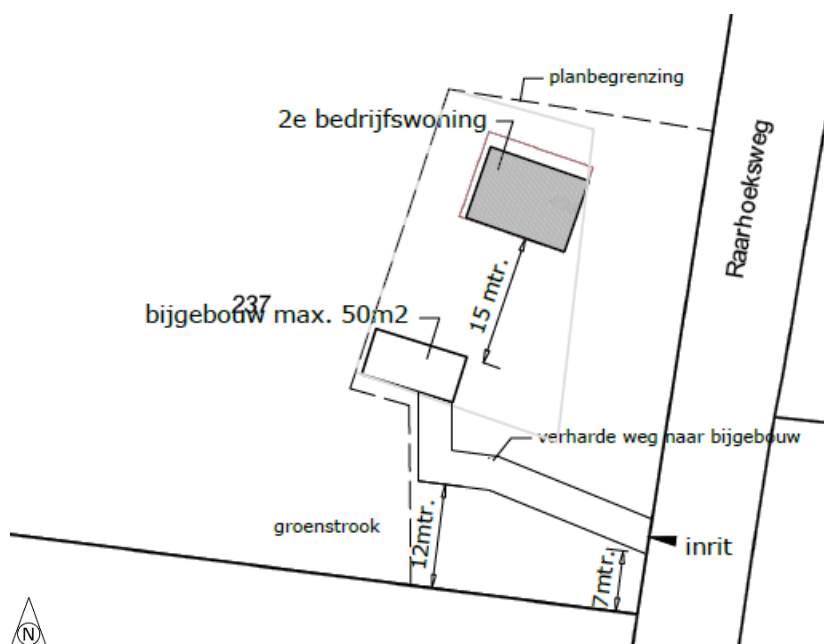
Met toepassing van de Rood-voor-Roodregeling kan de bedrijfswoning als een compensatiewoning op deze locatie worden gerealiseerd (zie bijlage principeverzoek bedrijfswoning met rood voor rood). Het college heeft begin 2018 reeds besloten dat het bijeenkomstgebouw in principe in aanmerking kan komen als landingsplek voor een compensatiewoning, mits de toekomstige bewoner een werkrelatie heeft met de Flierefluiter. Dat is het geval.

Het college heeft tevens aangegeven dat het realiseren van een bijgebouw bij een tweede bedrijfswoning niet mogelijk is om extra bebouwing in te perken. De huidige aanvraag omvat naast het rooien van bomen en opgaande beplanting ten behoeve van een toegangsweg ook het bouwen van een bijgebouw bij de tweede bedrijfswoning. Het wijkt hierdoor af van het principebesluit.

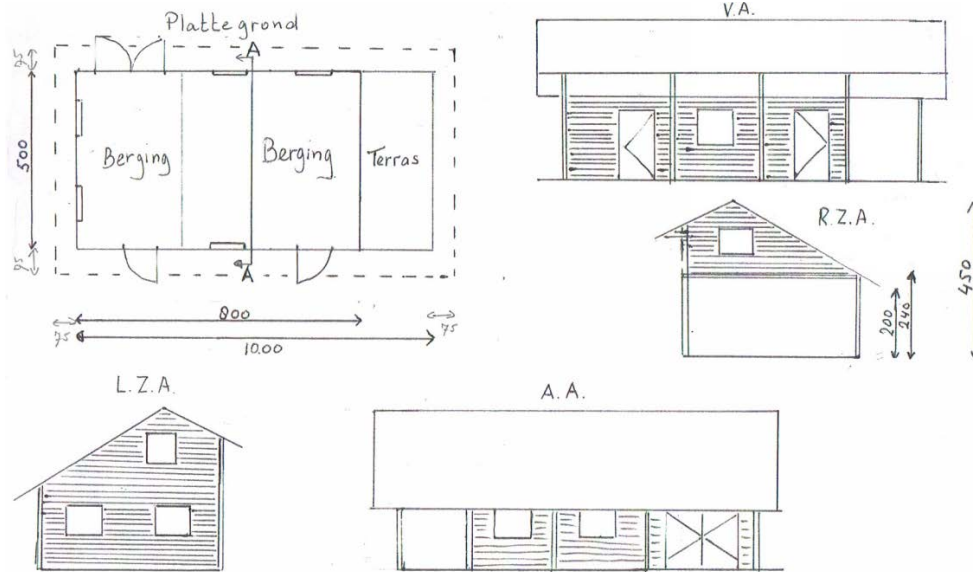
De Flierefluiter heeft het 'bouwrecht' van een compensatiewoning van elders aangekocht door overeenstemming te bereiken met de eigenaar van Heesweg 63 te Mariënheem. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend ontwerpbesluit omgevingsvergunning opgesteld. Aan deze planologische inpassing gaat een voorgeschiedenis vooraf. Onder kanttekeningen wordt hier nader op ingegaan.



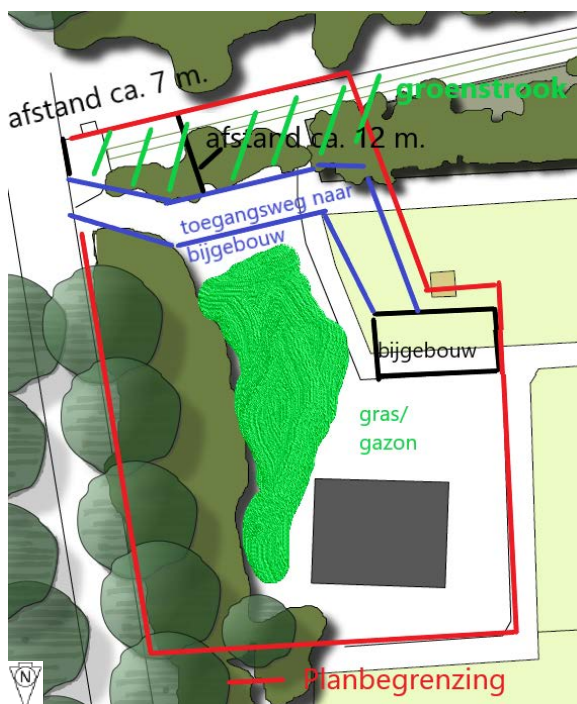
globale weergave plangebied (rode lijn) met gebouw met bijeenkomstfunctie



Planvoornemen, gebruik bijeenkomstgebouw als tweede bedrijfswoning, bouwen bijgebouw en het rooien van bomen en opgaande beplanting ten behoeve van een toegangsweg



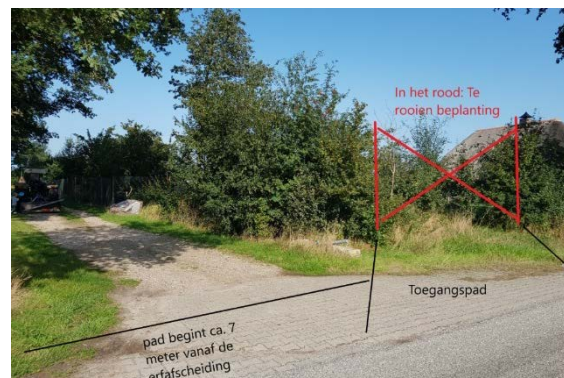
Planvoornemen bijgebouw van 50 m² met bouwhoogte van 4,50 meter, goothoogte noordzijde 3,3 meter, goothoogte zuidzijde 2 meter.



Groenstrook wordt als volgt ingericht:

% van totaal:	Omschrijving	
15	Amelanchier lamarckii	krentenboom
15	Corylus avellana	hazelaar
15	Cornus mas	gele kornoelje
15	Salix aurita	geoorde wilg
5	Prunus avium	kersenboom
10	Cytisus scoparius	brem
10	Buddleja davidii 'Black Knight'	vlinderstruik
15	Philadelphus 'Virginal'	boerenjasmijn

- Plantmaat: 60-80
- Plantverband: willekeurig
- Plantafstand: 1,20-1,40 m onderlinge afstand



Inrichtingsplan

Een toegangsweg is noodzakelijk om de bedrijfswoning en het bijgebouw te kunnen bereiken met de auto. De toegangsweg is ca. 4 meter breed. Er vindt een aftakking plaats van de bestaande en vergunde inrit. Deze verharde weg met klinkers begint ca. 7 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. De weg verloopt daarna naar 12 meter vanaf de perceelsgrens. Voor deze weg moet ca. 30 m² groen worden gerooid. Tussen de toegangsweg en de erfgrans wordt de bestaande groenstrook verder doorgetrokken. Het bestaande puinpad zal worden ingeplant met een omvang van ca 100 m². Per saldo komt er 70 m² aan groen bij.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49, 1e herziening'. Op het perceel rusten de enkelbestemmingen 'Cultuur en Ontspanning' en 'Groen'. Tevens is de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen-semi-verhard pad' van toepassing. De geplande locatie voor de woning is buiten de bouwaanduiding 'bedrijfswoning' gesitueerd en op het perceel van De Flierefluiter is slechts één bedrijfswoning toegestaan.

In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid opgenomen die de realisatie van een extra (bedrijfs)woning mogelijk maakt.

Het bijgebouw heeft aan de noordzijde een goothoogte van 3,3 meter. Het voldoet hiermee niet aan de maximale goothoogte van 3 meter voor bijbehorende bouwwerken. Daarnaast staat het bijgebouw buiten het bouwvlak. Het bijgebouw voldoet wel aan de overige bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen.

Voor de toegangsweg moet er opgaande beplanting worden gerooid. Dit is vergunningsplichtig voor de activiteit het uitvoeren van een werk. De toegangsweg ligt gedeeltelijk in de groenbestemming, is verhard en is 4 meter breed. Er is echter alleen een semi-verhard pad toegestaan in de groenbestemming waar dit is aangeduid.

VVGB gemeenteraad 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 Wabo-projectbesluit wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet aan categorie A Wonen 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.

BEOOGD EFFECT

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een projectbesluit het gebruik van een bijeenkomstgebouw als tweede bedrijfswoning, de bouw van een bijgebouw van 50 m² behorend bij deze woning en het rooien van bomen en opgaande beplanting ten behoeve van een toegangsweg mogelijk te maken op het perceel van Raarhoeksweg 49a te Raalte.

ARGUMENTEN

1.1 Het betreft een concreet plan.

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

1.2 Het voornemen voldoet aan voorwaarden in Rood-voor-Roodregeling

Met de Rood-voor-Roodregeling kan een woning worden gebouwd en met de opbrengst daarvan gebouwen worden gesloopt. Met de vaststelling van de Beleidsnota Erven in beweging op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad de Rood-voor-Roodregeling versoepeld.

De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd is komen te vervallen.

Dat betekent niet dat RvR-woningen overal gerealiseerd kunnen worden. Alleen locaties die aansluiten op bestaande bebouwing komen in aanmerking. Hiermee worden locaties op een bestaand erf in het buitengebied, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld. De beoordeling of een beoogde locatie passend is, is altijd maatwerk. Zo leent niet elke perceel dat grenst aan een dorp zich voor het toevoegen van bebouwing en zijn sommige open ruimten in de dorpen of in een lintbebouwing juist waardevol om te behouden. In goed overleg tussen gemeente en initiatiefnemer wordt bekeken wat passend is.

Toets verzoek

De nieuwe locatie van de compensatiewoning is gesitueerd op een bestaand erf. Daarbij komt dat de compensatiewoning niet leidt tot extra bebouwing (verstening) van dit bestaande erf omdat het gaat om een verruiming van het gebruik van een bestaand en vergund gebouw. Het college heeft op 13 maart 2018 besloten dat het bijeenkomstgebouw in principe in aanmerking kan komen als landingsplek voor de compensatiewoning.

Herkomst compensatiewoning

De initiatiefnemer heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar van Heesweg 63 over de overname van het 'bouwrecht' van een compensatiewoning.

Over de ontstaansgeschiedenis van deze compensatiewoning het volgende.

In december 2011 is een Rood-voor-Rood-overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling op het voormalige agrarisch bouwperceel Heesweg 63 te Mariënheem. De ontwikkeling is planologisch juridisch verankerd in het Bestemmingsplan Heesweg 63, vastgesteld door de raad op 29 maart 2012

en onherroepelijk geworden op 24 mei 2012. Dit bestemmingsplan voorziet in de eerste compensatiewoning. Vanwege de omvang van de sloop en de bijbehorende (sloop)kosten komt de eigenaar in aanmerking voor een tweede compensatiewoning. De mogelijkheden voor een extra woning aan de Heesweg 63 zijn beperkt en daarom is de mogelijkheid geboden om de compensatiewoning elders te realiseren. De overeenkomst is als bijlage opgenomen.

De realisering van de compensatiewoning Raarhoeksweg 49a is dus een rechtstreeks gevolg van de verruiming van de Rood-voor-Rood-regeling door de vaststelling van de Beleidsnota Erven in beweging.

1.3 Het voornemen is in overeenstemming met gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid.

Het voornemen is ruimtelijk en planologisch verantwoord en in overeenstemming met 'een goede ruimtelijke ordening'. In de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording. De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling. De provincie heeft middels een reactie in het kader van het vooroverleg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

Overigens is het aantonen van de noodzaak van de bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering hier niet aan de orde. In het verleden is door de initiatiefnemer weliswaar ook verzocht om de oprichting van een tweede bedrijfswoning, maar hieraan is toentertijd, vanwege het ontbreken van noodzaak, geen medewerking verleend. Het verzoek was toen, om die redenen in strijd met de provinciale wet- en regelgeving (onder meer met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).

De herkomst van de compensatiewoning als tweede bedrijfswoning ligt in voorliggend geval anders nu deze rechtstreeks voort komt uit een Rood-voor-Roodregeling en de compensatiewoning niet leidt tot verdere verstening van het buitengebied.

1.4 Het pand voldoet als woning aan de bouwtechnische eisen.

Aangehouden is dat het bijeenkomstgebouw als woning aan het Bouwbesluit 2012 voldoet.

1.5 Bijgebouw bij tweede bedrijfswoning is planologisch aanvaardbaar

De oppervlakte van bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken wordt niet meegenomen in de gezamenlijke oppervlaktebepaling van gebouwen in het bestemmingsplan zoals gesteld in art.4.2.2 onder b. Het bijgebouw behorend bij de tweede bedrijfswoning wordt tevens gebouwd buiten het bouwvlak waarvoor het maximum bebouwingspercentage geldt. De oppervlakte van het planvoornemen vergroot dan ook niet het bebouwingspercentage voor gebouwen op het terrein van De Flierefluiter zoals is gesteld in het bestemmingsplan. Doordat een tweede bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt in een voormalig bedrijfsgebouw neemt per saldo het aantal m²'s aan bedrijfsgebouwen af op het terrein van De Flierefluiter.

Daarnaast zien wij een bijgebouw behorend bij een woning als onderdeel van het bouwrecht van een compensatiewoning. Het bijgebouw wordt ten dienste van de bedrijfswoning gebouwd en zal worden gebruikt als autostalling, opslag van een grasmaaier, fietsen en dergelijke.

Het bijgebouw is met 50 m² en een bouwhoogte van 4,5 meter van een beperkte omvang. Tenslotte ontstaan er vergunningsvrij geen uitbreidingsmogelijkheden op het perceel door het mogelijk maken van een tweede bedrijfswoning.

1.6 Geen onevenredige aantasting van natuurwaarden door het rooien van bomen en opgaande beplanting voor aanleggen toegangsweg ten behoeve van tweede bedrijfswoning

In totaal wordt er circa 30 m² gerooid en 100 m² aangeplant op gronden met de groenbestemming. Het te rooien gedeelte betreft struiken en bomen van ca. 5 cm doorsnee. Door het toevoegen van groen wordt de bestaande groenzone uitgebreid.

DUURZAAMHEID

Het toestaan van het gebruik als woning heeft geen invloed op de duurzaamheidsaspecten. Het hemelwater van het bijgebouw wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

KANTTEKENINGEN

Op 23 mei 2000 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een dierenverblijf. In 2009 is in het kader van een handhavingstraject door de Flierefluiter verzocht om het beoogde gebruik van het bouwwerk te veranderen in groepsaccommodatie. Uiteindelijk is op 3 januari 2012 een omgevingsvergunning verleend voor het gebouw ten behoeve van een bijeenkomstfunctie. Vervolgens is door de Flierefluiter verzocht aan het college om medewerking te verlenen aan de

realisatie van een tweede bedrijfswoning. Dit verzoek is destijds afgewezen wegens het ontbreken van de noodzaak voor de bedrijfsvoering. Er was toen geen sprake van een compensatiewoning.

Begin 2016 heeft het college een preventieve last onder dwangsom opgelegd om te voorkomen dat het bijeenkomstgebouw voor wonen in gebruik zou worden genomen. Vanwege het latere besluit om in principe medewerking te verlenen aan de compensatiewoning, is van daadwerkelijk handhavend optreden afgezien. Er is een beroepszaak geweest om handhaving tegen het woongebruik van het bijeenkomstgebouw door de Flierefluiter af te dwingen. Het beroep is door de bestuursrechter van de Rechtbank Overijssel behandeld op 18 april 2019 en is afgewezen op 18 juli 2019. Hoger beroep is echter nog steeds mogelijk.

Alhoewel wij ons bewust zijn van deze voorgeschiedenis, menen wij dat de landing van de compensatiewoning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze leidt niet tot extra verstening op het erf van de Flierefluiter omdat deze binnen vergunde bebouwing wordt opgericht. Het woongebruik zal bovendien niet tot nauwelijks leiden tot een wijziging van de woon- en/of leefomgeving van omwonenden.

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 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 vergunning worden verleend.

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

COMMUNICATIE

De publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning heeft tot enkele reacties geleid uit de buurt. De aanvrager heeft de buurt geïnformeerd over het planvoornemen. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met direct omwonenden en aan de hand hiervan is het plan deels gewijzigd. De aanvrager verwacht echter wel bezwaren.

Het ontwerpbesluit zal op wettelijk verplichte wijze bekend gemaakt worden in de Staatscourant, in het huis-aan-huis blad en op de gemeentelijke website.

BIJLAGEN

1. UG brief principe verzoek RvR bedrijfswoning
2. Tekening Flierefluiter 2^e bedrijfswoning blad B-01
3. Tekening bijgebouw gevels en doorsnede
4. Inrichtingsplan
5. Toelichting inrichtingsplan
6. Locatie te rooien beplanting
7. Ruimtelijke onderbouwing_Raarhoeksweg 49a
8. Ontwerpbesluit_omgevingsvergunning_Raarhoeksweg 49a
9. Begeleidende brief omgevingsvergunning Raarhoeksweg 49a