



Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan Buitengebied Berkendijk 3 Heino
Zaaknummer	67593-2021
B&W vergadering	7 september 2021
Integrale advisering	Jeroen Hoppenbrouwer, Zeno van Raan, Hendri Vollenbroek, Veiligheidsregio IJsselland , Omgevingsdienst IJsselland, Paul Droste
Portefeuillehouders	W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Laurens de Lange

Bestuurssamenvatting

Op 22 december 2020 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een schuur (legalisatie), het realiseren van vijf plattelandskamers in bestaande bijgebouwen met parkeervoorziening en een paardenbak (legalisatie) op het perceel van Berkendijk 3 in Heino. De eigenaar wil graag het erf opknappen en een passende invulling geven aan de deels vervallen en leegstaande bijgebouwen. Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de realisatie van de bouwplannen wordt op het perceel 397 m² aan landschapsontsierende bijgebouwen gesloopt. Elders binnen de gemeente vindt sloop plaats van 228 m² aan landschapsontsierende bijgebouwen met asbestdakplaten. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast en alle asbestdaken op het perceel worden gesaneerd.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om af te wijken van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een schuur (legalisatie), het realiseren van vijf plattelandskamers in bestaande bijgebouwen met parkeervoorziening en een paardenbak (legalisatie).
2. Indien geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit, de behandelend medewerker te mandateren de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

Conform,

Inleiding

In het buitengebied van Heino ligt het perceel Berkendijk 3. Op het perceel zijn naast de woning diverse bijgebouwen en een paardenbak aanwezig. Het perceel wordt aan het zicht onttrokken door de dichte beplantingstrook langs de N35 en de ligging achter het perceel van Berkendijk 3a. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel.



Bestaande situatie, perceel van Berkendijk 3 ligt ten noorden van Berkendijk 3a

De aanvraag

De eigenaar wil graag een passende invulling geven aan de leegstaande en deels vervallen bijgebouwen en het geschikt maken voor in totaal vijf plattelandskamers. Daartoe worden drie bestaande schuren opgeknapt en opgehoogd om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

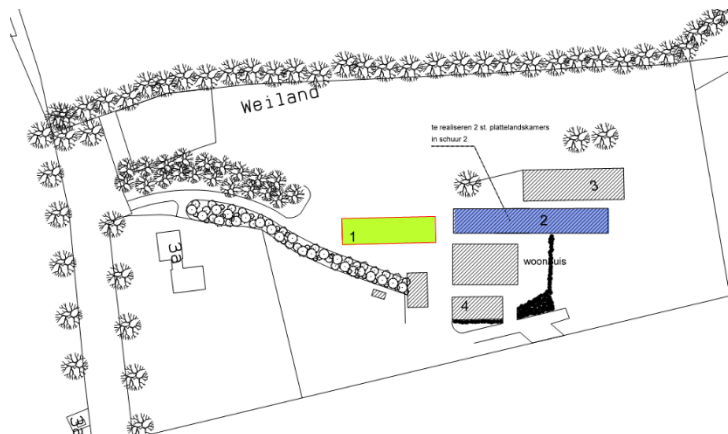
Schuur 1 is in zijn geheel nieuw herbouwd. Schuur 2 wordt compleet verbouwd, alleen een kopgevel en de fundering blijven overeind. Van schuur 4 blijven alle gevels en de fundering behouden, alleen de dakconstructie wordt opgehoogd. Met het bouwen van schuur 1 was men al begonnen zonder een omgevingsvergunning aan te vragen. Verder betreft de aanvraag de legalisatie van een paardenbak. Voor de plattelandskamers worden vijf parkeerplaatsen aangelegd.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten bouwen. Daarnaast is ook de activiteit afwijken van het bestemmingsplan van toepassing.



Schuur 1

> Locatie schuren 1 t/m 4





Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Op het perceel rust de enkelbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'. Het planvoornemen is in strijd met het geldend bestemmingsplan op de volgende punten:

het gebruiken van bijgebouwen als plattelandskamers is niet ten dienste van de bestemming 'Wonen'.

De paardenbak en de parkeervoorziening is niet ten dienste van de bestemming 'Agrarisch'.

Het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan. Hiervan kan, onder voorwaarden, eenmalige worden afgeweken.

De goot- en nokhoogte van schuur 1 is met circa 1 meter opgehoogd naar goothoogtes van 3,3 en 3,95 meter met een nok van 5,6 meter hoog.

De nokhoogte van schuur 2 wordt met circa 1 meter opgehoogd naar 5,3 meter. De goothoogte gaat van 2,2 m naar 2,6 en 3,0 meter.

De nokhoogte van schuur 4 wordt met 0,3 meter opgehoogd naar 5,7 meter. De goothoogte gaat van 2,0 m naar 2,15 en 2,85 meter.

Schuren 1, 2 en 4 voldoen wel aan de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen van 6 meter bij een woonbestemming. Schuur 2 en 4 voldoen tevens aan de maximale goothoogte voor bijgebouwen van 3 meter bij een woonbestemming.



*Totaal 5 plattelandskamers in drie bijgebouwen (2)
Paardenbak (4) en parkeervoorziening (3) liggen buiten het bouwvlak*

Nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 31.2 onder g teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

a. Er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende: indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;

b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

De oude en vergunde schuur 1 is gesloopt om het bouwplan van 220 m² te kunnen uitvoeren. Het ging hier om sloop van 220 m² aan landschapsontsierend bijgebouw met asbestdakplaten. Daarnaast is er een erfinrichtingsplan opgesteld. De nieuwbouw van schuur 1 voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van art.31.3.2.

Verbouw schuren met beleidsnota - Erven in beweging

Voor de verbouw van schuur 2 van en 4 wordt op het perceel 381m² gesloopt aan legaal opgerichte bebouwing en 16 m² aan illegaal opgerichte bebouwing:

Sloop vervallen schuur 2 van 333 m² (fundering en een kopgevel laten staan voor verbouwniveau);

Reeds gesloopte kas van 17 m² (via overgangregeling: gebouwen die 1 jaar voor vaststelling van dit beleid (10-1-2018) zijn gesloopt en aan de overige voorwaarden voldoen kunnen alsnog in de sloopbank worden opgenomen;

Sloop tussenlid schuur 2 en 3 van 31 m².

Sloop stal van 16 m² buiten het bouwvlak bij de paardenbak.



Op basis van de Schuur-voor-schuur regeling kan hiervoor al 235 m² aan schuren worden verbouwd en opgehoogd. Voor de resterende 98 m² zijn m²'s aangekocht uit de sloopbank.

Ten behoeve van de verbouw van schuur 2 wordt voor 228 m² aan landschapsontsierende gebouwen met asbestdakplaten gesloopt op het perceel van Evenbelterweg 4 te Raalte.

De verbouw van schuur 4 is minder ingrijpend, hiervoor hoeven verder geen sloopm²'s te worden aangekocht.

Het bebouwde oppervlak wordt door de bouwplannen niet vergroot en alle asbestdaken worden gesaneerd.

De ruimtelijke kwaliteit van het totale erf wordt versterkt door het opknappen van schuren 1, 2 en 4. Daarnaast worden er diverse bijbehorende bouwwerken gesloopt en is het geheel landschappelijk ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan. De bouwplannen voldoen hiermee aan de voorwaarden van de Schuur-voor-schuur-regeling.

Plattelandskamers en parkeervoorziening

In totaal worden er vijf plattelandskamers opgericht van 50 m² BVO per stuk met vijf parkeerplaatsen. Bij voormalige agrarische bebouwing zijn met een binnenplanse afwijking maximaal 5 plattelandskamers van 50 m² per kamer toegestaan. De bijbehorende parkeerplaatsen liggen echter buiten het bouwvlak. De plattelandskamers voldoen hierdoor niet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 31.5.

Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;*
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;*
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;*
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bouwvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;*
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;*
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;*
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.*

De reeds gerealiseerde paardenbak voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van art.3.4.7

Beoogd effect

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een projectbesluit de bouw van een schuur (legalisatie), vijf plattelandskamers in bijgebouwen met parkeervoorziening en een paardenbak (legalisatie) mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het betreft een concreet plan.

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

1.2 Het bouwplan is voldoende ruimtelijk 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 en wordt het plan uitvoerbaar geacht. Enkele belangrijke punten uit de ruimtelijke onderbouwing zijn:

- a. Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de Schuur-voor-Schuurregeling. Ten behoeve van het bouwplan wordt 228 m² aan landschapsontsierende gebouwen met asbestdakplaten gesloopt op het perceel van Evenbelterweg 4 te Raalte. Tevens vindt er sloop van 381 m² aan landschapsontsierende gebouwen op het perceel plaats.



Het bestaande oppervlak aan gebouwen wordt niet uitgebreid, bestaande schuren worden opgeknapt en opgehoogd voor in totaal vijf plattelandskamers. Verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het erf door landschappelijke inpassing van de paardenbak, de bijgebouwen en de parkeervoorziening aan de hand van een erfinrichtingsplan.

- b. De overschrijding van de maximale goothoogte van schuur 1 met circa 30 en 95 centimeter is gezien de geïsoleerde ligging, de afstand tot openbaar gebied en de omvang van het gebouw beperkt. Schuren 1, 2 en 4 voldoen aan de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen van 6 meter bij een woonbestemming. Schuur 2 en 4 voldoen aan de maximale goothoogte voor bijgebouwen van 3 meter bij een woonbestemming.
- c. De nieuwbouw van schuur 1 voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 31.3.2.
- d. De paardenbak voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.4.7.
- e. De plattelandskamers voldoen qua oppervlakte aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 31.5.
- f. De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

2.1. 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

Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Daarnaast vindt er sanering plaats van alle asbestdakplaten op het perceel. Verder vindt er elders binnen de gemeente sloop plaats van 228 m² aan landschapsontsierende bijgebouwen met asbestdakplaten.

Kanttekening

Er is contact geweest met de omgeving, echter de burens op Berkendijk nr.3a kunnen zich op onderdelen niet vinden in het planvoornemen. Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien en voor besluitvorming aan het college aangeboden.

Financiën

Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op de aanvrager worden verhaald. Er is 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 communicatie met de omgeving wordt verzorgd door initiatiefnemer en de gemeente. De communicatie over het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huis-blad, de Staatscourant, onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Berkendijk 3



2. Ruimtelijke onderbouwing Berkendijk 3
3. Bouwtekening schuur 1
4. Bouwtekening schuur 2
5. Bouwtekening schuur 4