

Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan voor het bouwen van één vrijstaande woning aan de Okkenbroekstraat 2c in Nieuw Heeten.
Zaaknummer	98527-2021
B&W vergadering	11 januari 2022
Integrale advisering	Robert Voeten
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jan Temmink

Bestuurssamenvatting

Op 23 september 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, op het perceel Okkenbroekstraat 2c (voorlopig adres), Nieuw Heeten. Het betreft hier een restkavel naast een blok van 4 woningen op de voormalige saneringslocatie van slachterij Hutten waar nog ruimte is voor 1 woning. Op 11 februari 2020 heeft u hierover een positief principebesluit genomen (zaaknr. 3536-2020). Voorstel is om mee te werken aan het bouwplan door af te wijken van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan Nieuw Heeten voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel Okkenbroekstraat 2c in Nieuw Heeten.
2. Als geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

Besluit

Conform, 



Inleiding

Op 23 september 2021 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, op het perceel Okkenbroekstraat 2c (voorlopig adres), Nieuw Heeten. Het betreft hier een restkavel naast een blok van 4 woningen op de voormalige saneringslocatie van slachterij Hutten.

Hier zijn op basis van het bestemmingsplan dat indertijd is opgesteld 4 woningen mogelijk.

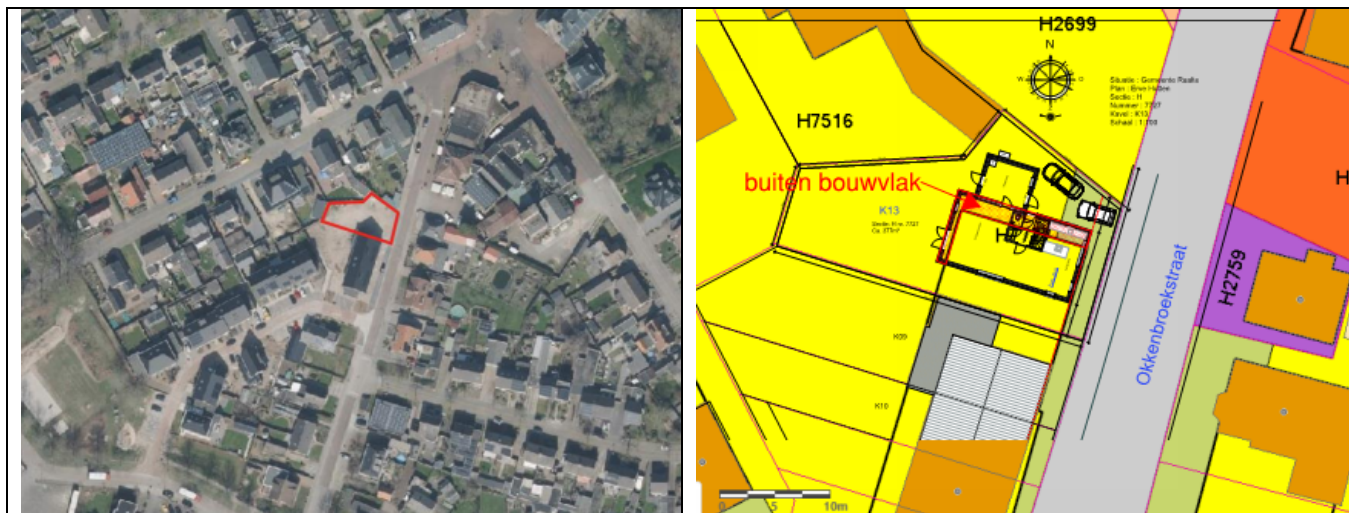
Bij de planvorming is de afgelopen jaren rekening gehouden met 4 twee-onder-een-kap woningen (2x2). Gebleken is dat daar onvoldoende vraag naar was. Door bouwbedrijf Vosman B.V. is er een analyse uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er in Nieuw-Heeten vraag is naar betaalbare woningen en kleinere kavels. Hierop is geanticipeerd door een rij van vier woningen te realiseren. Op de resterende grond is een vrijstaande woning mogelijk.

Het bovenstaande plan betekent een toevoeging van één woning. Hier bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen.

Op 11 februari 2020 heeft het college hierover een positief principebesluit genomen (zaaknr. 3536-2020).

Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Nieuw Heeten. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een extra woning. Op grond van het bestemmingsplan zijn binnen het bouwvlak 4 woningen toegestaan. In 2020 zijn voor het blok van 4 woningen vergunningen verleend. De woningen zijn gerealiseerd. Het bestemmingsplan laat binnen het bouwvlak aaneengebouwde, twee-aaneen en vrijstaande woningen toe. Het bouwen van de extra woning is in strijd met het bestemmingsplan. Verder wordt er nog circa 1 m buiten het bouwvlak gebouwd.



VVGB 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 toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit) wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het aangevraagde plan past in de categorie A, Wonen. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet nodig.

Ruimtelijke onderbouwing

Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Ter onderbouwing hiervan is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het project. In de ruimtelijke onderbouwing is het gehele project beschreven. In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu:



Archeologie	Archeologie is geen belemmering.
Bodem	Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er geen belemmering voor de bouw van de woning.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie (o.a. stikstof)	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden en-/of beschermde soorten.
Geluid	Voor deze woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.
Water	Er spelen geen waterbelangen die voor dit project van nadelig invloed zijn.



Beoogd effect

Door af te wijken van het bestemmingsplan kan een extra woning op deze locatie worden gebouwd.

Argumenten

1.1 Het plan is goed ruimtelijk onderbouwd

De vergunningaanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Een extra woning

Door af te wijken van het bestemmingsplan wordt in een krappe woningmarkt een extra woning toegevoegd

1.3 Woningbouwprogrammering

Het toevoegen van de woning levert geen knelpunt op in de woningbouwprogrammering. De restkavel wordt benut voor woningbouw.



Duurzaamheid

De woning wordt niet aangesloten op aardgas.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst gesloten waardoor planschaderisico voor zijn rekening is. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel risico.

Vervolg

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd.

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.

Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend.

Communicatie

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.

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

Diverse omwonenden zijn volgens de aanvrager geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en hebben de plannen ingezien. De omwonenden hebben geen bezwaar kenbaar gemaakt richting de opdrachtgever.

Tevens heeft er gedurende enkele maanden een informerend bord gestaan, op het perceel, dat aangaf dat er gebouwd gaat worden. Op deze wijze is de buurt ingelicht dat er een ontwikkeling gaat plaats vinden. Hierop is geen navraag over het plan binnengekomen bij de initiatiefnemer.

Op de publicatie van de ingekomen aanvraag zijn geen reacties binnengekomen.

Bijlagen

1. Principebesluit
2. blad B01-A situatie dd. 23-09-2021
3. blad B01 bestektekening d.d. 23-09-2021
4. Ruimtelijke onderbouwing
5. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning