

Onderwerp	Afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een bedrijfswoning
Zaaknummer	45060-2024
B&W vergadering	16 juli 2024
Integrale advisering	Mirle Mondria (Stedenbouw), Frans Huner (Milieu) en Omgevingsdienst IJsselland
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Marco Schutte

Bestuurssamenvatting

Op 20 december 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, voor het bouwen van een bedrijfswoning bij Ivoor (zorgwoningen en dagbesteding) aan de Raarhoeksweg 34 in Raalte.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan doordat de bedrijfswoning vijf meter buiten de functieaanduiding 'bedrijfswoning' komt te liggen. Deze verplaatsing naar voren en dichterbij de weg is gewenst vanwege de reeds gerealiseerde terreinindeling. De door initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing laat zien dat de afwijking planologisch verantwoord en inpasbaar is. Het voorstel is om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan.

Beslispunten

- 1 Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR), ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning.
- 2 Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.
- 3 Dat de voorgenomen ontwikkeling/wijziging geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt zodat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is.

Besluit

Conform





Inleiding

Voor de ontwikkeling van deze 'zorgboerderij' is in 2010 een nieuw bestemmingsplan opgesteld: '*buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)*'. Hiervoor is uitgegaan van een landschapsplan, waarop de verschillende gebouwen, waaronder de bedrijfswoning ingetekend zijn. Op basis van deze landschappelijke inpassing / erfopzet is ook de plankaart vastgesteld. Binnen deze plankaart is de locatie van de bedrijfswoning vast gelegd in de functieaanduiding: 'Bedrijfswoning'.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan doordat de bedrijfswoning vijf meter buiten de functieaanduiding 'bedrijfswoning' komt te liggen. Deze verplaatsing naar voren en dichterbij de weg is gewenst vanwege de reeds gerealiseerde terreinindeling.



Figuur 2 plankaart bestemmingsplan 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)', met als onderlegger het landschapsplan (bijlage van de toelichting), waaruit blijkt dat de bebouwing in de schets zowel aan de noordzijde als de zuidzijde de bestemmingsgrenzen overschrijdt.

Uitsnede uit document 'VD 240515_RN_motovatie_afwijkende_locatie'



Uitsnede uit document 'VD Blad OV_05_situatie_d.d_27-5-24.pdf' waarop in blauwe stippellijn de functieaanduiding bedrijfswoning is te zien. De woning is 5 meter naar voren verplaatst.

Beoogd effect

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een projectbesluit de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken.

Argumenten

- 1.1 De afwijking leidt niet tot aantasting van de uitgangspunten in het oorspronkelijke landschapsplan en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Beoogd is om de bedrijfswoning terug te laten liggen ten aanzien van het hoofdgebouw, de boerderij. In de plankaart ligt de aanduiding 7 meter achter de denkbeeldige 'rooilijn' (rand van het bouwvlak). Door reeds gerealiseerde gebouwen en terreinindeling als bestrating en bomen, is het plan om de woning 5 meter naar voren te verplaatsen. De bedrijfswoning blijft daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw en behoudt de benodigde afstand tot de weg (19 meter, waar vanwege akoestiek minimaal 15 meter is vereist).
- 1.2 De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van overige ruimtelijke aspecten, zoals straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- 1.3 De dichtstbijzijnde woningen die zicht zouden hebben op de locatie zijn op meer dan 300 meter afstand gelegen
2. Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning sneller worden verleend en ambtelijk worden afgehandeld. Als er zienswijzen worden ingediend zullen deze zienswijzen middels een reactienota aan uw college worden voorgelegd.
3. Gelet op de aard en omvang van het project is van een plan-m.e.r. verplichting geen sprake. Ten behoeve van het bestemmingsplan is dit destijds onderzocht. De gevraagde aanpassing valt binnen de kaders hetgeen destijds is onderzocht.



Duurzaamheid

Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. De woning voldoet aan de duurzaamheidseisen van het bouwbesluit 2012. De afwijking van het bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten op de duurzaamheid.

Kanttekeningen

Bij de eerstvolgende herziening van het omgevingsplan zal er voor deze locatie een passende bestemming moeten worden opgelegd.

Financiën en fiscale aspecten

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.

Communicatie

De publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning heeft niet tot reacties geleid.

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
2. Gevels, plattegronden, doorsnede en situatie
3. Situatietekening
4. Motivatie afwijken locatie bedrijfswoning