

Raadsvoorstel



Raadsvergadering

30 september 2024

Keten en opsteller

Ruimte, team leefomgeving
S. Philips

Commissie

Ruimte & Duurzaamheid

16 september 2024

Portefeuillehouder

K. Castelein

Programma

Programma 2a ruimtelijke ontwikkeling

Onderwerp

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Hessenweg 78 Hattem

Voorstel

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een levensloopbestendige woning met tuinhuisje op het perceel Hessenweg 78 Hattem;
2. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding

- De eigenaren van het perceel Hessenweg 78 Hattem hebben een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een kleine levensloopbestendige woning met tuinhuisje op hun perceel, op de plek van het bestaande stenen bijgebouw. Daar gaan zij zelf wonen.
- De aanvraag is vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. De Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat wij dan de 'oude' procedure onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten volgen.
- Onder de Wro is medewerking aan de aanvraag mogelijk door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse afwijking) onder de oude wetgeving is ook een *verklaring van geen bedenkingen (vvgb)* van uw raad vereist.
- Na uw besluit wordt de ontwerp-vvgb (bijlage 1) gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 2) ter inzage gelegd voor zienswijzen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, kan het college na de zienswijzetermijn de omgevingsvergunning verlenen (zie beslispoint 2). Indien er wel zienswijzen worden ingediend, wordt het plan opnieuw voorgelegd aan uw raad.

De eigenaren van het perceel wonen al meer dan 40 jaar aan de Hessenweg 78. De reden voor het plan is dat ze op leeftijd zijn en de huidige woning en het perceel (circa 0,5 hectare) te veel onderhoud vergen, maar ze wel graag op hun perceel willen blijven wonen. De kavel wordt kadastraal gesplitst, waarbij de bestaande woonboerderij blijft behouden en zal worden verkocht. De huidige eigenaren zullen zelf in de nieuwe levensloopbestendige woning gaan wonen die op de plek van het huidige stenen bijgebouw zal komen. Het volledig uitgewerkte plan voldoet aan de kaders die we in het principebesluit hebben meegegeven. Uit de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4) blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing en door het erfinrichtingsplan (bijlage 5) worden de landschappelijke kwaliteiten versterkt.

Beoogd effect

Als uw raad de ontwerp-vvgb afgeeft, en deze tevens aanmerkt als definitieve vvgb indien er geen zienswijzen worden ingediend, kan het college na de zienswijzetermijn de omgevingsvergunning voor de levensloopbestendige woning verlenen.

Bevoegdheid/Juridisch kader

- Wabo/Wro
- Overgangsrecht Omgevingswet (IOw): Bij een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan, ingediend voor 1 januari 2024, is het moment van indiening bepalend. Daarom geldt de voormalige procedure onder de Wro/Wabo, in plaats van de Omgevingswet.
- Bestemmingsplan Kom Hattem: Het plan is strijdig met de enkelbestemming 'Wonen - 1'. Woningen mogen alleen worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bouwvlak'. De aangevraagde woning valt daarbuiten. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo kan hiervan worden afgeweken.
- Vvgb: Uw raad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst. Voor de afwijking is daarom wel een vvgb vereist van uw raad (artikel 2.27 Wabo jo. 6.5 Bor). Deze verklaring kan alleen worden afgegeven indien er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Eerdere besluitvorming en kaders

Principebesluit college (5 september 2023)

Randvoorwaarden principebesluit:

- De locatie van de nieuwe woning komt overeen met de plek van het huidige stenen bijgebouw en komt binnen de gronden die al de bestemming 'Wonen' hebben. Bijgebouwen komen zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing.
- Grote zorgvuldigheid van situering en ontwerp van de nieuwe woning waarmee wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en het bestaande ensemble als één erf zo goed mogelijk wordt behouden.
- Maatvoering van de nieuwe woning ondergeschikt houden aan de bestaande woning.
- Borging van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing in een erfinrichtingsplan, rekening houdend met de ligging op de grens van woongebied en kernrand.

Omgevingsvisie en Programma wonen

De grote behoefte aan nieuwe woningen moet het liefst binnen de kom van Hattem worden opgelost. De visie vraagt ook om nieuwbouw van levensloopbestendige woningen. Het perceel ligt binnen *Kom Hattem*, op de grens van deelgebied Kernrand, onder landschapstype 'open enken', en deelgebied Woongebieden. Qua stedenbouwkundige uitstraling hoort het gebied meer bij de Woongebieden. Nieuwe woningen zijn hierin mogelijk, mits deze voldoende kwaliteit bieden. Ook binnen deelgebied Kernrand zijn nieuwe woningen mogelijk, mits de openheid van de enken behouden blijft.

In het Programma wonen is aangegeven dat we naast het beter benutten van bestaand vastgoed ook

ruimte bieden voor het splitsen van woonkavels met als doel om hier extra woningen op te realiseren. Daarbij gaan wij uit van maatwerk waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar de mogelijkheden van de kavel en de inpassing in de (bebouwde) omgeving.

Argumenten

1.1 Het ontwerp is ruimtelijk passend binnen het bestaande erf.

De woning bestaat uit één bouwlaag met kap, met een oppervlakte van circa 100 m² en een beperkte goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,7 en 6,3 m (zie bijlage 3). De woning komt op de plek van het bestaande stenen bijgebouw, dat zal worden gesloopt. Door het eenvoudige ontwerp en het beperkte volume blijft de nieuwe woning ondergeschikt aan de bestaande woonboerderij en de rest van de bebouwing op het erf. De nieuwe woning bevindt zich achter de bestaande woning op circa 130 m vanaf het bestaande lint van de Hessenweg, waardoor de nieuwe woning vanaf de weg en vanaf omliggende percelen zeer beperkt zichtbaar zal zijn. Qua bijgebouwen zal alleen een tuinhuisje van 12 m² bij de nieuwe woning onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief welstandsadvies gegeven op het totale plan.

1.2 Het erfinrichtingsplan behoudt de landschappelijke kwaliteiten en versterkt deze waar mogelijk.

Het ensemble van bebouwing blijft compact vormgegeven rondom het bestaande erf. De huidige karakteristieke ligging in het landschap, langs de rand van de enk en aan een veldpad, de openheid van het (achter)erf, het zicht op de enkgronden en de traditionele indeling (met voor- en achtererf) worden behouden.

Versterking van het landschap vindt plaats door aanplant van nieuwe vegetatie voor extra biodiversiteit passend bij het vroegere agrarische landschap. Een hoogstamboomgaard aan de achterzijde zorgt voor een betere (groene) overgang naar het achterliggende landschap. In de weide achter de woning wordt een gedeelte gehandhaafd als lang gras. De inrichting wordt klimaatadaptiever gemaakt door infiltratieplekken en afvoer van hoosbuien op het achtererf en bij de nieuwe woning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, via de huidige oprit. De oprit wordt duidelijk vormgegeven, zonder extra verharding toe te voegen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het erfinrichtingsplan goedgekeurd.

Door middel van het opnemen van een vergunningvoorschrift wordt de realisatie en instandhouding van het erfinrichtingsplan juridisch geborgd.

1.3 Het plan past binnen de Omgevingsvisie en het Programma wonen.

Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling om tot 1100 woningen voor 2040 te realiseren. De nieuwe woning is levensloopbestendig en bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied (de kom van Hattem).

Er is met maatwerk gekeken naar de mogelijkheden van kavelsplitsing van dit perceel. De nieuwe woning blijft binnen de bestaande grens van de bestemming 'Wonen', het woonperceel wordt dus niet uitgebreid. Het zicht richting de enk blijft behouden, wat belangrijk is gezien de ligging op de grens van Woongebieden en Kernrand. Met het erfinrichtingsplan blijven de natuurlijke en landschappelijke waarden behouden en worden zij waar mogelijk versterkt. Hierdoor sluit het plan aan bij de kwaliteiten die de Omgevingsvisie beoogt voor deze beide deelgebieden.

1.4 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan alle relevante milieuaspecten en het overheidsbeleid. Er hoeft geen m.e.r. rapport te worden opgesteld.

2.1 Verkorten proceduredtijd.

Indien uw raad de gevraagde ontwerp-vvgb tevens aanmerkt als een definitieve vvgb in geval geen zienswijzen worden ingediend, dan kan het college, direct na afloop van de ter inzage legging, een besluit nemen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit versnelt de procedure.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Door middel van een anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten en het risico op planschade verhaald op de initiatiefnemers.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemers hebben conform ons participatiebeleid geparticipeerd met de omgeving door middel van 2 participatierondes met alle 10 omwonenden. Dit was in juni/juli 2023 tijdens de behandeling van het principeverzoek en na het indienen van de vergunningaanvraag in februari/maart 2024. Uit het verslag met de persoonlijke gesprekken blijken er op voorhand geen bezwaren te zijn vanuit de omgeving. De participatieverslagen zijn om privacyredenen niet toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Uitvoering

Na het afgeven van de ontwerp-vvgb wordt de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 2) en de ontwerp-vvgb (bijlage 1) ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt de ontwerp-vvgb tevens aangemerkt als definitieve vvgb. Als er wel zienswijzen binnenkomen, legt het college uw raad een (al dan niet gewijzigd) voorstel voor over het afgeven van de definitieve vvgb met inachtneming van de zienswijzen.

Wanneer voor de gehele gemeente Hattem een omgevingsplan wordt vastgesteld, zal dit plan daarin worden verwerkt.

In de toekomstige situatie kan de huidige boerderij worden vernummerd naar Hessenweg 90 en de nieuwe levensloopbestendige woning 90A worden, dit is in lijn met de huisnummers in de omgeving.

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit 'Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Hessenweg 78'
2. Ontwerp-omgevingsvergunning Hessenweg 78
3. Bouwplan Hessenweg 78
4. Ruimtelijke onderbouwing Hessenweg 78 (90 en 90a), Hattem
5. Erfinrichtingsplan Hessenweg 78, Hattem

Hattem, ****datum behandeling voorstel in het college****

Het college van burgemeester en wethouders van Hattem,
de secretaris, de burgemeester,