

Aan de gemeenteraad

Datum : 23 mei 2023
Zaaknummer : 150785
Contactpersoon : Pim Elshof
Telefoonnummer : 06 - 311 080 87

Onderwerp: Grote planologische afwijkingsprocedure Bakenhofweg tussen huisnummers 14 en 16

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit om medewerking te verlenen aan een grote planologische afwijkingsprocedure. Aanleiding is het plan voor het realiseren van een woonperceel aan de Bakenhofweg tussen huisnummers 14 en 16.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woonperceel aan de Bakenhofweg tussen huisnummers 14 en 16. Het perceel maakt onderdeel uit van een rijtje woningen aan de rand van het bedrijventerrein Bakenhof. Het perceel is momenteel in gebruik als tuin door de bewoners van Bakenhofweg 16. Doordat er op deze plek geen bebouwing staat vormt de locatie momenteel een opening in de rij woningen. Om een nieuwe woning mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Het perceel ligt binnen gronden met de bestemming 'Wonen'. De nieuwe woning is gedeeltelijk voorzien buiten het bouwvlak en gedeeltelijk in een zone met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Het realiseren van een nieuwe woning is binnen het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. De locatie is op onderstaande afbeeldingen weergegeven.





Afwijken bestemmingsplan

Om de strijdigheid te doorbreken doorlopen we de procedure voor een grote planologische afwijking. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend door het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het plan past in de door de gemeenteraad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen. Daarmee hoeft de raad geen afzonderlijke verklaring van geen bedenking af te geven. De gemeenteraad dient wel geïnformeerd te worden. Indien een raadslid binnen vijf werkdagen verzoekt om agendering, moet het voorstel voor de raadsvergadering worden geagendeerd.

Bouwplan

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is nog geen concreet bouwplan ingediend. In het ontwerpbesluit zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan een concreet bouwplan moet voldoen. De voorwaarden gaan over peilhoogte, klimaatadaptatie, parkeren op eigen terrein, natuurinclusief bouwen en archeologie. Daarnaast zijn op een verbeelding het bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De toets of een bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden en de verbeelding vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Onderbouwing

Het realiseren van het woonperceel is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het realiseren van een nieuw woonperceel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de aspecten bodem, water, stikstof en archeologie. Uit die onderzoeken blijkt dat het realiseren van woningen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast is de situering van de woning in overleg met de stedenbouwkundige bestuursadviseurs van de gemeente tot stand gekomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd op een verbeelding die hoort bij het ontwerpbesluit.

Randvoorwaarden in verband met waterhuishouding

Specifiek voor deze locatie is de onderbouwing van het onderdeel water. Omdat het een al bebouwde omgeving betreft mag het toevoegen van verharding niet leiden tot wateroverlast op belendende percelen. Hiervoor heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Om een goede waterhuishouding mogelijk te maken zijn in het ontwerpbesluit een aantal randvoorwaarden opgenomen.

Natuurinclusief bouwen is verplicht

In het ontwerpbesluit is de voorwaarde opgenomen dat de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor de nieuwe woning moet voldoen aan de beleidsregels voor Natuurinclusief bouwen.



Consequenties

Financiën

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van de omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de procedure worden verhaald via de leges. Door middel van een planschade overeenkomst is vastgelegd dat mogelijke planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

Participatie

Initiatiefnemer heeft voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning contact gehad met de bewoners van de aangrenzende percelen Bakenhofweg 14, 16 en 18 over het voornemen tot het realiseren van een woonperceel, er waren geen bezwaren. Bij de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning is er ook contact geweest, met name toen op het toekomstige woonperceel diverse onderzoeken zijn uitgevoerd.

De aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd op de gemeentepagina op www.overheid.nl, in het (digitale) Gemeentebblad. Naar aanleiding hiervan zijn bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem geen reacties binnengekomen. In de nog benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden verwezen naar de Arnhemse communicatieregels voor bouw- en sloopprojecten.

Communicatie

Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd op de gemeentepagina op www.overheid.nl, in het (digitale) Gemeentebblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen er zienswijzen worden ingediend. Het definitieve besluit zal eveneens op de gemeentepagina op www.overheid.nl, in het (digitale) Gemeentebblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- Ontwerpbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief vijf bijlagen
- Verbeelding