

Gemeente Hattem
T.a.v. het college
Postbus 93
8050 AB HATTEM

GEMEENTE HATTEM-Document IN	
Reg.nr.	Centraal/Decentr
Kopie: voor behandeling	ja/nee
Kopie: overige	
Ingek. 21 NOV. 2013	
Org. Code:	Raad ja/nee
B-nr.:	
Numeriek	ja
	nee
N nummer:	
Dossiernr.:	

20 november 2013 - zaaknummer 2013-015777

Beschikking ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland
t.b.v. bestemmingsplan Hattemse Loo, gemeente Hattem

Beschikking van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot het verzoek om ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ten behoeve van bovenstaand project.

PROCEDURE

Op 25 oktober 2013 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hattem verzocht om een ontheffing van het bepaalde in artikel 2.3, sub b, (verstedelijking) van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De ontheffing wordt gevraagd ten behoeve van bestemmingsplan "Hattemse Loo".

PROJECTBESCHRIJVING

De gemeente Hattem is voornemens op een locatie aan de Konijnenbergerweg en Hezenbergerweg 15 woningen te realiseren. Deze dienen ter vervanging van een verhard bouwmarkthandelterrein. Van de oorspronkelijk aanwezige bebouwing (3815 resp. 3414 m2) wordt minder dan 50% (te weten ten hoogste 1700 m2) herbouwd.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.2 van de verordening is in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

- a binnen bestaand stedelijk gebied;
- b binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- c binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur- en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- d binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- e binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.3 van de verordening kan in een bestemmingsplan - in afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 - nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt:

- b in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits
 - 1 de functieverandering in overeenstemming is met een door ons college geaccordeerd regionaal beleidskader;
 - 2 sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;

- 3 buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen; en
- 4 in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Ingevolge het door ons college geaccordeerde regionaal beleidskader voor de Regio Noord Veluwe is herbouw mogelijk van 1 woongebouw (bestaande uit meerdere wooneenheden). In het onderhavige geval wordt daaraan niet voldaan. Op grond van artikel 25 van de verordening verzoekt de gemeente om ontheffing van het bepaalde in artikel 2.3, sub b, onder 1.

BEOORDELING VERZOEK

Ingevolge artikel 25 van de verordening kunnen wij op aanvraag van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels in hoofdstuk 2 tot en met 19 van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

In haar uitspraak van 1 september 2010, nr. 200904632/1, maakt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van een eerder voor deze locatie vastgesteld bestemmingsplan melding van de motivering van de raad om ter plaatse te kiezen voor de realisering van 6 kleinere woongebouwen met elk 5 appartementen in plaats van 1 groot woongebouw. Zo wordt gewezen op het feit dat de realisering van 30 appartementen noodzakelijk is in verband met de financiële haalbaarheid en dat de herontwikkeling van deze voormalige bedrijfslocatie tot woonlocatie een aanzienlijke kwaliteitsverbetering oplevert die afwijking van het beleid rechtvaardigt. De Afdeling overweegt vervolgens dat in de plantoelichting is vermeld dat met de bouw van meerdere woongebouwen een betere spreiding van de bouwmassa over het perceel mogelijk wordt. De Afdeling komt dan tot het oordeel dat de Raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat afwijking van het beleid op dit punt gerechtvaardigd is omdat met de bouw van meerdere woongebouwen een betere landschappelijke inpassing kan worden bereikt.

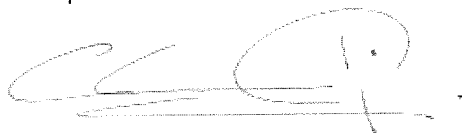
Uit het ontheffingsverzoek en de daarop betrekking hebbende stukken blijkt dat het thans voorliggende plan voorziet in de realisering van ten hoogste 15 woningen en dat ook deze planopzet resulteert in een betere landschappelijke inpassing dan de invulling daarvan in de vorm van 1 woongebouw, mede gelet op de ter plaatse reeds aanwezige karakteristieke vrijstaande woningen in het plangebied.

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat strikte toepassing van artikel 2.3 zou leiden tot een situatie die de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig belemmert en bovendien minder recht doet aan het provinciaal belang van een goede landschappelijke inpassing dan het thans voorgestelde plan. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat in casu sprake is van bijzondere omstandigheden en dat ook overigens wordt voldaan aan de criteria in artikel 25.

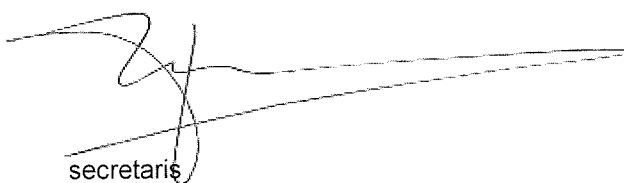
BESLUIT

Wij hebben - gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Ruimtelijk Verordening Gelderland en het bovenstaande in aanmerking nemende - vorenbedoelde ontheffing verleend.

Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris
van de Koning


secretaris