

Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Lemelerveld, 14 juli 2011

Onderwerp: Inbreiding Vilstersestraat

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ingekomen gemeente Dalfsen				
Datum: 15 JUL 2011				
Nr: 3556		Ontvansstev. j		
Afdeling Omg j				
B & W daken				
		W	W	S
VKA				

Sinds 2005 ben ik met uw College van B&W in overleg over de inbreiding van een woning op het perceel aan de Vilstersestraat, ten zuiden van de huisartsenpraktijk te Lemelerveld. Tot op heden zonder succes. Voor mij is het doorlopen proces en de onderbouwing die het College van B&W aanvoert bij het afwijzen van mijn verzoeken, reden om u hierover rechtstreeks te benaderen.

Locatie en beoogde ontwikkeling

Het perceel (kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie M, nummer 1935, zie bijlage 1) kent momenteel een agrarische bestemming en is gelegen binnen de bebouwde kom. Op het perceel staat een veestal van ongeveer 85 m². De locatie wordt momenteel gebruikt als veestalling. Feitelijk is de locatie hiermee een ruimtelijk knelpunt doordat deze is gelegen op minder dan 50 meter van een woning.

Gezien de ligging en de niet binnen de bebouwde kom passende bestemming, is het plan ontstaan om door middel van inbreiding een woning te realiseren. Daarbij zijn er diverse ideeën geopperd, van vrijstaande woning tot twee-onder-één-kap. Alle ingegeven door mijn visie op de meest passende invulling van de plek. Uiteindelijk werd mij gevraagd om de maatschappelijke meerwaarde aan te tonen. Dat bracht mij op het idee om een zorgwoning te ontwikkelen. Dat is nu dan ook het plan dat ik zou willen uitvoeren.

Uw college heeft echter per brief van 8 juli 2010 aangegeven niet te kunnen instemmen met mijn voorstel tot inbreiding (zie bijlage 2). Op basis van vigerend beleid wil ik u laten zien dat mijn plan wel een goede basis kent.

Gemeentelijke 'Notitie inbreidingslocaties'

De gemeente Dalfsen hanteert vanuit de 'Notitie Inbreidingslocaties' de volgende randvoorwaarden: Bij inbreiding moet een ruimtelijk knelpunt worden opgelost waarbij er sprake moet zijn van een van de volgende situaties:

1. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom of;
2. Oplossen van een milieuknelpunt, of;
3. Als voor een gebouw geen andere passende bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering), of;
4. Een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving of;
5. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving.

In mijn ogen voldoet de locatie aan de Vilstersestraat op de laatste drie punten aan de notitie. Ad 3: Het gebouw aan de Vilstersestraat wordt momenteel gebruikt als veeschuur. De locatie is hiermee een ruimtelijk knelpunt doordat deze is gelegen op minder dan 50 meter van een woning (bron: VNG Bedrijven en Milieuzonering). Dat is geen duurzame en houdbare functie binnen de bebouwde kom. Momenteel is de staat van onderhoud voldoende, maar gezien het geringe opbrengend vermogen kan dit niet tot in lengte van dagen doorgaan. Verpaupering, zoals in de notitie is beschreven, dreigt dus.

Ad 4: De agrarische bestemming is geheel niet passend binnen de bebouwde kom. Bovendien is deze bestemming door mij op geen enkele wijze bruikbaar. Gezien de omgeving is het effectueren van de bestemming door er een agrarisch bedrijf te beginnen, niet mogelijk.

Ad 5: Door op deze plek een woning te realiseren wordt beter aangesloten op de woonomgeving, waarmee de stedenbouwkundige structuur van de Vilstersestraat verbetert.

Op deze punten wordt onvoldoende ingegaan door uw college. In de brief van 8 juli wordt benadrukt dat mijn plan een maatschappelijke meerwaarde moet hebben. Bijvoorbeeld door de toepassing van de regeling Rood voor Rood. Tijdens diverse gesprekken is echter gebleken dat Rood voor Rood door de gemeente als enig haalbare onderbouwing wordt gezien. Dat terwijl een maatschappelijke meerwaarde in mijn ogen ook gevormd kan worden door het realiseren van een zorggerelateerde woning die een aanvulling kan vormen op het naastgelegen zorgcentrum.

Op basis hiervan wil ik u vragen om het College opdracht te geven om mijn verzoek in behandeling te nemen en hieraan medewerking te verlenen.

Inbreiding in perspectief van provinciale afspraken

Naast het bovenstaande wil ik u ook wijzen op de algemene beleidsmatige basis voor de notitie inbreiding. Door de toepassing als in de voorliggende situatie, wordt mijns inziens geen recht gedaan aan de afspraken die op niveau van de structuurvisie (o.a. de structuurvisie en de prestatieafspraken woningbouw) met de Provincie Overijssel zijn gemaakt.

Inclusief vervangende woningbouw is voor Lemelerveld een woningbehoefte berekend van 400 woningen in de periode van 2010 tot 2025. Conform de meest recente prestatieafspraken met de provincie Overijssel zal voor de periode 2010-2015 de woningbouw voor minimaal 30% op inbreidingslocaties gerealiseerd moeten gaan worden. Dit is de belangrijkste provinciale voorwaarde voor de instemming met uitleggebieden als de Nieuwe Landen.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave wil de provincie de ruimte zuinig en zorgvuldig benutten. Dit betekent dat de provincie voor woningbouw (en ook voor bedrijfslocaties en voorzieningen) de zogeheten SERladder hanteert. Dit houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden.

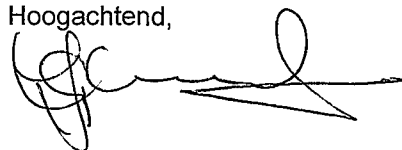
In de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is vastgelegd dat in Lemelerveld minimaal 71 woningen op inbreidingslocaties gebouwd dienen te worden tegenover 329 woningen in uitleggebieden. In het licht van deze afspraken, vind ik de reactie van uw College op mijn plan misplaatst en onvoldoende onderbouwd.

Inbreiding is niet voor elke locatie in een dorpskern een toegevoegde waarde, zo realiseer ik me. Ruimtelijke kwaliteit en een zorgvuldige stedenbouwkundige opbouw van een dorpskern zijn belangrijke toetsingkaders voor een gemeente. Ik denk echter niet dat deze aspecten met mijn plan in het geding zijn. De wijze waarop mijn verzoek wordt behandeld staat in mijn beleving in sterk contrast met de wijze waarop er met ontwikkelaars wordt gewerkt bij uitbreidingslocaties.

Samengevat verzoek ik u het volgende:

- Het College te wijzen op de afspraken die provinciaal zijn gemaakt en de haalbaarheid daarvan in het licht van de wijze waarop particuliere inbreidingsinitiatieven nu worden behandeld.
- Het College opdracht te geven om mijn verzoek in behandeling te nemen en hieraan medewerking te verlenen.

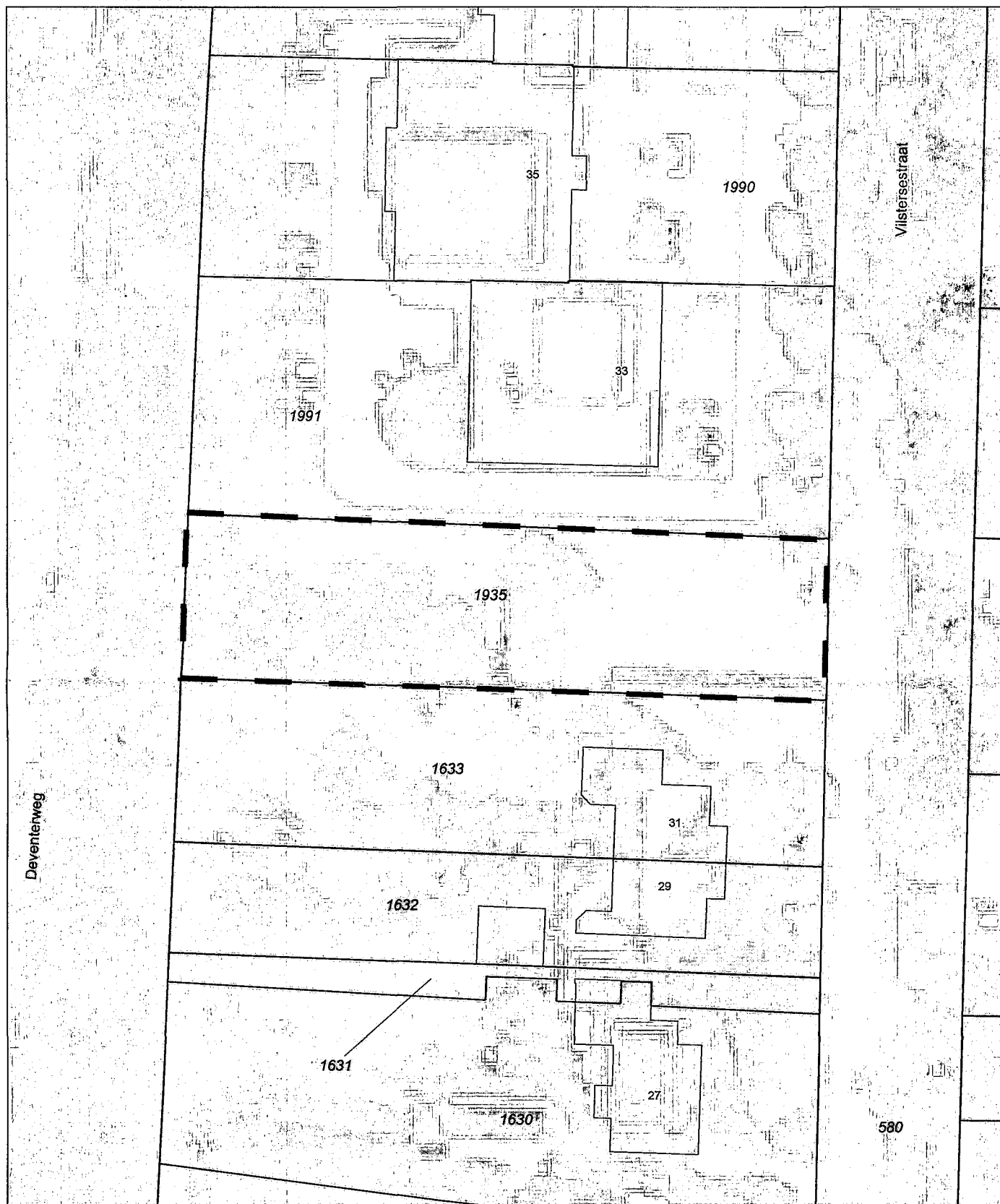
Hoogachtend,



G.J. Manenschijn
Waterinkweg 4
8151 AK Lemelerveld

Bijlagen: 1. Overzichtskaart Vilstersestraat
2. Reactie gemeente Dalfsen 4 januari 2010 en 8 juli 2010

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	DALFSEN
25	Huisnummer	Sectie	M
—	Kadastrale grens	Perceel	1935
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

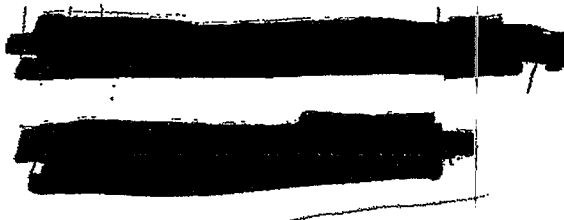
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 11 juli 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





3
De heer G.J. Manenschijn
Waterinkweg 4
8151 AK Lemelerveld



Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk: Inlichtingen bij:
UIT09/5570 de heer W. van der Ploeg

Doorkiesnummer:
(0529) 48 82 67

Onderwerp:
Principeverzoek realisatie
twee-onder-een-kap woning
Vilstersestraat ongenummerd,
tussen nummers 31 en 33 in
Lemelerveld

Datum:
31 december 2009

VERZONDEN - 4 JAN. 2010

Geachte heer Manenschijn,

U heeft bij ons een principeverzoek ingediend voor de bouw van een twee-onder-een-kap woning aan de Vilstersestraat ongenummerd tussen de adressen Vilstersestraat 31 en 33 (gezondheidscentrum) in Lemelerveld. Wij hebben in het verleden meermaals vergelijkbare verzoeken van u ontvangen, welke wij destijds niet hebben ingewilligd. Het is wettelijk niet toegestaan om opnieuw een besluit te nemen op een verzoek dat ongewijzigd is gebleven en waar al eerder op besloten is. Nieuw in de situatie is echter dat u nu een twee-onder-een-kap woning wilt realiseren en inmiddels sprake is van de gemeentelijke notitie inbreidingslocaties. Wij hebben daarom opnieuw een afweging gemaakt en hebben opnieuw besloten om niet aan uw verzoek mee te werken. Hieronder lichten wij dit verder toe.

Geldend bestemmingsplan

Het plan voor een woonfunctie op het beoogde perceel past niet in het geldende bestemmingsplan: 'Lemelerveld 2006', waarin het bestemd is voor 'Agrarische Doeleinden'. Met een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel zou medewerking verleend kunnen worden. Om te bepalen of dit mogelijk en wenselijk is, vindt toetsing plaats aan het gemeentelijke beleid voor inbreiding.

Notitie Inbreidingslocaties

Uitgangspunt in het provinciale beleid is dat bij woningbouw inbreiding voor uitbreiding gaat. Voor inbreidingsinitiatieven is door de gemeenteraad in maart 2009 de 'Notitie Inbreidingslocaties' vastgesteld. De notitie geeft voorwaarden voor initiatieven van particulieren en van de woningstichtingen. In dit geval is sprake van een particulier initiatief. Dan moet sprake zijn van een ruimtelijk knelpunt, zoals in onderstaande opsomming is beschreven. Per situatie wordt beoordeeld of uw verzoek hieraan voldoet.

- Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom;
Er is sprake van een agrarische bestemming, maar dit is geen milieuhinderlijk bedrijf dat omliggende functies belemmert.

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

- Oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bodemverontreiniging of een geluidsprobleem);
Er is geen sprake van een milieuknelpunt.

- Als voor een gebouw geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
Op uw perceel staat een schuurruimte. De schuurruimte valt onder het overgangsrecht en mag alleen gedeeltelijk vernieuwd worden of gesloopt. Binnen het bestemmingsplan is geen nieuwbouwmogelijkheid opgenomen.

- Een bestemming van een particulier die niet meer past in de (woon-)omgeving;
Uw perceel is te klein om een reëel agrarisch bedrijf uit te kunnen oefenen. Gebleken is echter dat het huidige gebruik niet hinderlijk is voor de omgeving. Ook betekent een alternatieve bestemming voor het perceel niet vanzelfsprekend een invulling met woonbebouwing.

- Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving.
Het bouwvolume met woningen in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning Vilstersestraat 31, zoals weergegeven in uw verzoek, perkt de relatief grootschalige bebouwing van het gezondheidscentrum te veel in. Met een woning wordt de stedenbouwkundige structuur niet verbeterd.

Conclusie

In uw geval is geen sprake van een ruimtelijk knelpunt dat met de realisatie van de door u gevraagde twee-onder-een-kap woning wordt opgelost. Daarmee past het verzoek niet binnen ons beleid voor inbreidingen.

Vragen

Heeft u vragen, aarzel dan niet contact op te nemen met de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken. De naam van de behandelend ambtenaar staat boven in deze brief vermeld.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Daifsen,



A.C.D. Spies

hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken



4

De heer G.J. Manenschijn
Waterinkweg 4
8151 AK Lemelerveld

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk:
UIT10/3669

Inlichtingen bij:
de heer W. van der Ploeg

Doorkiesnummer:
(0529) 48 82 67

Onderwerp:

Principeverzoek realisatie
twee-onder-een-kap woning
Vilstersestraat ongenummerd,
tussen nummers 31 en 33 in
Lemelerveld

Datum:
8 juli 2010

VERZONDEN - 8 JULI 2010

Geachte heer Manenschijn,

Op uw verzoek van 15 november 2009 hebben wij eind vorig jaar een besluit genomen. Over dit besluit hebben wij u geïnformeerd in onze brief d.d. 31 december 2009, verzonden op 4 januari 2010. Het besluit houdt in dat wij geen medewerking verlenen aan de verandering van het bestemmingsplan. Deze verandering zou nodig zijn omdat u een twee-onder-een-kap woning wilt bouwen op uw perceel aan de Vilstersestraat in Lemelerveld. Dit is kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie M, nummer 1935.

Brief aan de gemeenteraad

Naar aanleiding van ons besluit om niet mee te werken aan uw verzoek, heeft u op 20 januari 2010 een brief gestuurd aan de gemeenteraad. Hierin vraagt u om het besluit in heroverweging te nemen en het college te adviseren om alsnog medewerking te verlenen. Zoals u begin mei jl. is meegedeeld, heeft de raad uw brief voor kennisgeving aangenomen.

Gesprek met de portefeuillehouder

Onlangs heeft u een gesprek gehad met wethouder N.L. Agricola. Hierin heeft u uw wens om een woning te bouwen aan de Vilstersestraat nogmaals onder de aandacht gebracht. Het college blijft bij het eerdere besluit om geen medewerking te verlenen aan uw verzoek voor de bouw van een twee-onder-een-kap woning. De reden van het besluit is dat uw plan niet past binnen onze 'Notitie Inbreidingslocatie'. Zo is er in uw geval geen sprake van het oplossen van een (milieu)knelpunt en is een twee-onder-een-kap woning stedenbouwkundig niet passend in de omgeving. Het college is wel bereid om met u in overleg te treden over het realiseren van een enkele vrijstaande woning op het perceel, mits u de maatschappelijke meerwaarde hiervan kunt aantonen.

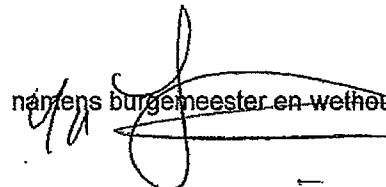
Rood voor Rood regeling

Onder maatschappelijke meerwaarde verstaan wij bijvoorbeeld het oplossen van een knelpunt in het buitengebied met de Rood voor Rood regeling. In deze regeling wordt in onbruik geraakte en landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied gesloopt. In 'ruil' daarvoor kan men op dezelfde locatie een nieuwe woning bouwen. Het kan binnen onze gemeente voorkomen dat er wel een wens

bestaat om de stallen te slopen, maar het niet mogelijk is om een woning terug te bouwen op dezelfde plaats. Bijvoorbeeld door geldende milieuregelgeving. Wij staan in principe positief tegenover een eventuele koppeling tussen een Rood voor Rood locatie en de ontwikkeling van uw perceel. In dat geval wordt elders een kneipunt opgelost doordat op uw perceel de woning gerealiseerd wordt. Een dergelijke koppeling tussen een Rood voor Rood locatie en de ontwikkeling van uw perceel kan overigens alleen plaatsvinden op uw initiatief. Wij als gemeente kunnen hierin alleen een ondersteunende rol in vervullen.

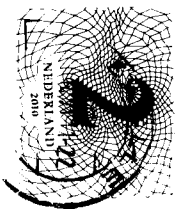
Heeft u vragen, aarzel dan niet contact op te nemen met de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken. De naam van de behandelend ambtenaar staat boven in deze brief vermeld.

Met vriendelijke groet,

 namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

A.C.D. Spies
hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken

schri
zegt



Gemeenteraad van de
gemeente Dalfsen
Postbus 35
77 20 AA DALESEN

1 208PP 7720AA 35