

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen, Middeldijk 49 / Brouwersweg 1
Datum:	7 april 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1082
Informant:	Joke Klink E.j.klink@dalfsen.nl T. (0529) 488 297

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een compensatiewoning op het perceel Middeldijk 49 in Dalfsen.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Inleiding:

In zijn vergadering van 4 september 2018 heeft het college besloten onder voorwaarden mee te werken aan het herbestemmen van de ruïne nabij Middeldijk 51. Het perceel Middeldijk 51 heeft een bedrijfsbestemming, maar daar is geen ruimte voor een tweede woning. In het weiland achter deze locatie ligt de ruïne waar tot 1972 een erf met een kleine woonboerderij aanwezig was waar nu geen woonbestemming meer op ligt (het is nu agrarisch zonder bouwmogelijkheid). Initiatiefnemers willen daar de tweede woning realiseren, zodat de zoon bij het (montage)bedrijf op het perceel Middeldijk 51 kan wonen en zij in een levensloopbestendige woning op het toekomstige perceel Middeldijk 49. In de toekomst kan dan de zoon het bedrijf over nemen. Door het toepassen van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) in combinatie met Sloop voor Kansen willen initiatiefnemers de nieuwe woning realiseren.

In onderstaand afbeelding is het paarse gedeelte het bouwvlak van initiatiefnemers. Hier is geen ruimte voor een tweede woning. De twee percelen grasland ten oosten van het bedrijf van de Middeldijk tot aan de sloot (rood omlijnd) is ook van de initiatiefnemers. Met oranje is de ruïne aangegeven.



Initiatiefnemers zijn na het principe akkoord van het college uit 2018 bezig geweest met de voorbereidingen van hun plannen en hebben aangegeven de bouw te willen realiseren via een omgevingsvergunning (bijlage 1) onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Een omgevingsvergunning is alleen met een uitgebreide procedure, via een projectafwijkingbesluit, af te geven. Hierbij is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist omdat deze ontwikkeling niet op de lijst voorkomt waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is. De ontwikkeling wijkt namelijk af van de vastgestelde beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen.

Eén van de Sloop voor Kansen voorwaarden om een compensatiewoning te kunnen realiseren is het slopen van landschapsontsierende gebouwen. Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen willen initiatiefnemers de door de gemeente vastgelegde sloop m2 van Brouwersweg 1 (515 m2) en G.W. van Marleweg 15 (500 m2) hiervoor inzetten. Het perceel G.W. van Marleweg 15 heeft al een woonbestemming gekregen door deelname aan het 5^e Verzamelplan Buitengebied en wordt verder in dit voorstel niet benoemd. Het perceel Brouwersweg 1 heeft een bedrijfsbestemming en wordt gewijzigd in een woonbestemming nadat de gevraagde vergunning onherroepelijk is geworden. Daarom is voor dit perceel ook een erfinrichtingstekening opgesteld, zie bijlage 4.

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning ontvankelijk is wordt nu een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad gevraagd.

**Argumenten:***1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing*

Het weigeren van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is alleen mogelijk als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Door maatwerk te leveren kan worden voldaan aan het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Door het toepassen van de KGO in combinatie met Sloop voor Kansen wordt voldaan aan de kwaliteitsprestaties die hiervoor geleverd moeten worden (zie argument 1.3.). Kortheidshalve wordt voor de onderbouwing verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 2).

1.2 Er is voldaan aan alle voorwaarden die het college heeft gesteld bij het principebesluit

De initiatiefnemers hebben voldaan aan de gestelde voorwaarden door o.a. de gesloopte landschapsontsierende bebouwing die vast is gelegd voor de percelen Brouwersweg 1 (515 m2 zonder asbest) en G.W. van Marleweg 15 (500 m2 met asbest) over te nemen en in te zetten voor de bouw van de compensatiewoning. De omgeving is geïnformeerd over de plannen en benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden. Er is op basis van het advies van de ervenconsulent een erfinrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 5. De extra investering in de ruimtelijke kwaliteit die werd gevraagd naast het slopen van vierkante meters, wordt ingezet op en nabij het perceel van de te realiseren (compensatie)woning. Dit is na uitvoering van de plannen o.a. zichtbaar door de huidige beplanting (coniferen) die naast de woning aan Middeldijk 51 staat te vervangen voor streekeigen beplanting en een solitaire boom bij het begin van het weiland te planten ter afronding van het bebouwde perceel. Ook wordt de bomenrij langs de toekomstige oprit daar waar dat nodig is aangevuld met streekeigen bomen, zie bijlage 3.

1.3 Er wordt voldaan aan de kwaliteitsprestaties die volgens de KGO regeling geleverd moet worden

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is in de Omgevingsvisie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied "in balans" moeten zijn met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

- Er geldt altijd het principe dat per saldo het buitengebied niet verder versteend mag worden, uitgangspunt is altijd de sloop van landschapsontsierende schuren op basis van onze Sloop voor Kansen regeling. De slooplocatie moet ook landschappelijk goed ingericht worden. Op de percelen Brouwersweg 1 en G.W. van Marleweg 15 zijn gezamenlijk 1.015 m2 landschapsontsierende gebouwen gesloopt en is voor de erven een goedgekeurd erfinrichtingsplan opgesteld. Door de bouw van de compensatiewoning vindt geen extra versterking plaats, omdat er meer rood is verdwenen dan er terug wordt gebouwd. Verder wordt in de structuurvisie Buitengebied aangegeven bij de ontwikkelingsrichting voor dit gebied dat er in het kader van rood voor rood (Sloop voor kansen) nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Wel moet er afstemming gezocht worden met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt. Uit onderzoek blijkt dat er geen agrarische bedrijven in de nabije omgeving aanwezig zijn die door deze ontwikkeling worden beperkt.
- De ontwikkeling betreft zowel een eigen belang (bouw van een woning) als een maatschappelijk belang (voortzetting van het bedrijf). Als een ontwikkeling een "maatschappelijk" belang dient is de te leveren inspanning lager dan als er zuiver een eigenbelang is. Door extra investeringen nabij het perceel Middeldijk 51 (vervangen van de coniferen in streekeigen beplanting en het plaatsen van een solitaire boom) en de nieuwe locatie (het bouwen van een woning met eenvoudige kap zonder dakkapel, met een erf aanleg passend in het landschap. Transparant met een bescheiden verlichting en hekwerk met een landelijke uitstraling) wordt de investering in balans geacht.
- Ook is van belang de schaal en impact van de ontwikkeling op de omgeving. De ontwikkeling is kleinschalig en zal op een locatie worden gerealiseerd waar een ruïne aanwezig is van een erf uit het verleden. Door een goed ingepast erf te realiseren zal de schaal en impact voor de omgeving klein blijven. Initiatiefnemers hebben daarom de omgeving geïnformeerd over de plannen en hebben positieve reacties ontvangen, zie bijlage 6.

1.4 Meewerken aan deze ontwikkeling biedt aan initiatiefnemers meer zekerheid op het voortbestaan van hun montagebedrijf en een leefbaar platteland

De initiatiefnemers willen het huidige bedrijfsperceel inclusief het montagebedrijf in de toekomst overdragen aan hun zoon. Omdat initiatiefnemers nog actief zijn in het bedrijf en er in de naaste omgeving geen woning beschikbaar is voor hun zoon zijn ze al geruime tijd bezig een compensatiewoning te realiseren nabij het bedrijf. Door de nieuwe woning in de nabijheid van het bedrijf te realiseren kan de zoon de bestaande (bedrijfs)woning overnemen en is er toezicht bij het bedrijf door zowel de huidige als toekomstige eigenaar van het bedrijf. De gemeente Dalfsen wil jonge ondernemers graag stimuleren en door deze ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit op het bestaande perceel. Want een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en de omgeving is gewenst. Uiteindelijk gaat het ook om een verbetering van de leefbaarheid van het platteland en de ruimtelijke kwaliteit.

1.5 Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is verplicht

Uw raad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit verzoek past niet binnen één van de categorieën op deze lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad noodzakelijk.

2.1 De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen

Als er zienswijzen tegen het plan worden ingediend worden deze aan de gemeenteraad voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen. Daarnaast wordt het besluit genomen of definitief een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan de gemeenteraad met dit voorstel besluiten de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kan uw college de vergunning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 Het verzoek past niet binnen de Beleidsregels voor Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel sloop voor kansen

Eén van de algemene voorwaarden van de sloop voor kansen regeling, onderdeel van de beleidsregels, is dat er teruggebouwd wordt op een bestaand erf. Binnen het huidige bestemmingsvlak van het bedrijf is geen ruimte voor de compensatiewoning. Volgens de ervenconsulent zijn er ruimtelijk gezien aansluitend op het erf ook geen juiste plekken aan te wijzen voor de compensatiewoning. De ruïne heeft op dit moment een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor kan er in principe niet gesproken worden van terugbouwen op een bestaand erf en wordt daardoor niet voldaan aan de voorwaarde van de sloop voor kansen regeling. Toch zijn er voldoende aanknopingspunten gevonden om van deze voorwaarde af te wijken doordat er extra kwaliteitsprestaties worden geleverd. Zoals bijvoorbeeld het vervangen van de coniferen in streekeigen beplanting, het toevoegen van een solitaire boom bij het perceel Middeldijk 51. Een erf aanleg passend in het landschap voor de compensatiekavel en het aanvullen van de bomenrij waar de toekomstige inrit voor het perceel Middeldijk 49 wordt gerealiseerd.

Alternatieven:

- Het is mogelijk dat de raad besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de raad dit goed motiveert. Het college moet de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Wettelijk gezien is het echter aan de initiatiefnemer om te kiezen tussen het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Bij beide planologische besluiten worden dezelfde ruimtelijk relevante aspecten overwogen.

Duurzaamheid:

Deze ontwikkeling kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Er is leegstaande landschapsontsierende bebouwing gesloopt op de locaties Brouwersweg 1 en G.W. van Marleweg 15. Daarnaast stimuleert meewerken aan het verzoek de plattelandseconomie door het duurzaam voortbestaan van het bedrijf mogelijk te maken. Ook is alle asbest op de deelnemende percelen gesaneerd.

Financiële consequenties:

De aanvragers betalen leges voor behandeling van deze aanvraag volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst wordt geregeld dat mogelijke planschade voor rekening van de aanvragers komt.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure wordt gepubliceerd in KernPunten, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en overige stukken voor zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Vervolg:

Als er geen zienswijze wordt ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Via het RIS wordt u geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning.
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Erfinrichtingsplan Middeldijk 49
4. Erfinrichtingsplan Brouwersweg 1
5. Advies ervenconsulent van het Oversticht voor Middeldijk 49
6. Verslag omwonenden Middeldijk 49

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2020, nummer 1082;

overwegende dat,

- er op 13 februari 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van een compensatiewoning op het perceel Middeldijk 49 in Dalfsen;
- het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- de bedrijfsbestemming op het perceel Brouwersweg 1 wordt gewijzigd naar een woonbestemming;
- het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de bestemming "Agrarisch" op het perceel omdat het realiseren van een compensatiewoning niet ten dienste van het (actief) agrarische bedrijf is;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan met een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het realiseren van een compensatiewoning buiten een bestaand erf niet past binnen de voorwaarden van de op 25 november 2013 vastgestelde lijst van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
- een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voor deze aanvraag vergund kan worden;
- de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t :

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een compensatiewoning op het perceel Middeldijk 49 in Dalfsen.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 mei 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater