

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Principebesluit Hessenweg 83
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	A. Klamer
Contactgegevens	-	a.klamer@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

13 september 2022
24 oktober 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van haar besluit om onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek om op het perceel Hessenweg 83 het bouwblok te verplaatsen, zodat de bouw van een nieuwe vrijstaande woning mogelijk wordt.

Toelichting:

Voor het perceel Hessenweg 83 is het verzoek binnengekomen om het bouwvlak van de woning te verplaatsen, verder van de weg af in de richting van het naastgelegen perceel met agrarische bestemming. Volgens aanvrager is de huidige woning op het perceel toe aan groot onderhoud. Omdat volgens aanvrager de investering erg hoog is, wil hij een nieuwe woning bouwen in plaats van de huidige woning te renoveren. Een woning herbouwen op de huidige locatie is niet wenselijk omdat de huidige woning dichtbij de Hessenweg staat en er dan opnieuw een situatie gecreëerd wordt waarbij sprake is van een zeer slecht woon- en leefklimaat.

Aanvrager wil daarom de huidige woning slopen en verder van de weg af een nieuwe woning bouwen. Volgens aanvrager is het erf te smal om de woning binnen het bestaande bouwblok te bouwen. Daarom wordt gevraagd om het bouwblok te mogen verschuiven zodat er meer ruimte is om de nieuwe woning te bouwen. Een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking is nodig om hieraan mee te werken.

Het verzoek is integraal afgestemd waarbij betrokkenen advies hebben gegeven. Akoestisch onderzoek toont aan dat een woning herbouwen op de huidige plek lastig wordt qua geluid. De bestaande woning is zwaar geluid belast (65 dB op de voorgevel) en bij herbouw op dezelfde plek is geen sprake van een geluidluwe zijde. Wat betreft het aspect geluid zorgt verplaatsing van de woning voor een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Verder worden er voorwaarden gesteld aan de verdere uitwerking van het plan. Onder andere: initiatiefnemer moet een ruimtelijke procedure doorlopen (omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking)

- met een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de definitief te kiezen plek van de nieuwe woning mogelijk is
- initiatiefnemer moet een besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder aanvragen
- een aanvullend akoestisch onderzoek is noodzakelijk naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels waarop een hogere grenswaarde is vastgesteld
- de ervenconsulent van het Oversticht moet een advies uitbrengen over deze ontwikkeling
- initiatiefnemer moet een erfinrichtingsplan voorleggen op basis van het advies van de ervenconsulent waaruit blijkt dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit
- tegenover de ontwikkeling komt een substantiële investering in ruimtelijke kwaliteit te staan, volgens de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Een woning bouwen op een agrarisch onbebouwd perceel gaat tegen het gemeentelijke beleid in. Toepassen van KGO zorgt ervoor zorgen dat de ontwikkeling in balans is met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- de oppervlakte van de woonbestemming mag per saldo niet toenemen en alle bebouwing, verharding en tuin moeten binnen de woonbestemming liggen
- initiatiefnemer moet een quickscan flora & fauna laten uitvoeren

- initiatiefnemer moet een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren
- initiatiefnemer moet een participatietraject opstarten volgens de leidraad participatie

Wij hebben besloten om onder voorwaarden mee te werken aan de plannen van de initiatiefnemer.

Financiën:

Het besluit heeft geen fiscale en financiële gevolgen. De initiatiefnemer heeft leges betaald voor het in behandeling nemen van het principeverzoek. Kosten voor een ruimtelijke procedure komen ook voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie:

Communicatie met de omgeving volgt op basis van het bekende stappenplan zoals opgenomen in de leidraad participatie. De leidraad over participatie wordt aan de initiatiefnemer verstrekt. De initiatiefnemer wordt via een brief op de hoogte gesteld van het collegebesluit.

Vervolg:

Met de initiatiefnemer zal overleg plaatsvinden over het verdere vervolg en de te nemen stappen. Voor de beoogde ontwikkeling is een besluit hogere grenswaarde nodig. Wanneer een ruimtelijke procedure wordt gestart wordt het college van burgemeester en wethouders gevraagd om deze hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude