

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Principe verzoek voor woningbouw op perceel tussen Vilstersestraat 31 en 33 in Lemelerveld
Datum:	17 september 2013
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	109
Informant:	Brenda Eekhof E.b.eekhof@dalfsen.nl T. (0529) 488 267

Voorstel:

Niet mee te werken aan de bouw van een woning op een perceel tussen Vilstersestraat 31 en 33 in Lemelerveld.

Inleiding:

De heer M. heeft op 24 april 2013 een principeverzoek bij de gemeenteraad ingediend voor het bouwen van een woning tussen de Vilstersestraat 31 en 33 (gezondheidscentrum) in Lemelerveld. Het perceel heeft de bestemming 'agrarische doeleinden', zonder bouwmogelijkheden.

Sinds 1998 heeft de heer M diverse verzoeken gedaan voor medewerking aan de bouw van een woning op de betreffende locatie. Deze verzoeken zijn telkens afgewezen en hebben ook niet geleid tot voorstellen aan uw raad. De heer M wil nu een principe uitspraak van uw raad hierover.

Argumenten:*1.1 Het college heeft al eerder een duidelijk standpunt ingenomen.*

In 1998 heeft de heer M een verzoek ingediend om ten noorden van de woning Vilstersestraat 31, wat toen buiten de bebouwde kom lag, een woning te mogen bouwen. Zijn perceel was circa 4900 m² groot. Dat verzoek is toen afgewezen, omdat er geen noodzaak was om buiten de bebouwde kom een woning te bouwen.

In 2003 heeft de heer M. weer een verzoek ingediend voor ongeveer dezelfde locatie, maar nu is het perceel circa 944 m² groot. Op het andere verkochte deel (noordelijker) werd een gezondheidscentrum gebouwd. De locatie kwam nu door realisatie van het gezondheidscentrum in de bebouwde kom te liggen. Ook in 2003 is het verzoek afgewezen, omdat er geen sprake is van het saneren van een bedrijfsbestemming of een bestemming bijzondere doeleinden. Om dezelfde reden zijn latere verzoeken afgewezen.

1.2 Meewerken lost geen ruimtelijk knelpunt op.

De gemeenteraad heeft in 2009 de "notitie Inbreidingslocaties" vastgesteld. Daarin staat beschreven hoe het college met een verzoek om binnenstedelijke inbreiding moet omgaan. In de notitie staat dat een particulier toestemming kan krijgen om een woning te bouwen als dit een ruimtelijk knelpunt oplost. Bij het oplossen van een ruimtelijk knelpunt kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf of een andere hinderlijke situatie voor de (woon)omgeving. Het betreffende agrarisch perceel is niet hinderlijk voor de omgeving. Van een ruimtelijk knelpunt is daarom geen sprake.

1.3 Meewerken heeft geen maatschappelijke meerwaarde.

Naar aanleiding van de afwijzing in 2009 heeft de heer M in 2010 een gesprek met een wethouder gehad. Daarin is aangegeven dat woningbouw op het perceel alleen mogelijk is als er sprake is van maatschappelijke meerwaarde. Als voorbeeld is toen aangegeven bouwlocatie volgens de Rood voor Rood regeling. Een ander voorbeeld van maatschappelijke meerwaarde is de herbouw van een woning op deze locatie die moet wijken voor de aanpassing van de N340 of de N348. Het verzoek zoals dat nu is ingediend past niet binnen de genoemde voorbeelden.

1.2 Dit verzoek is identiek aan het laatste verzoek dat afgewezen is.

Per brief van 14 juli 2011 heeft de heer M verzocht om een zorgwoning te mogen bouwen op de bewuste kavel. Tijdens de mondelinge toelichting die hij daarop heeft gegeven kwam naar voren dat een alleenstaande oudere dame aan de Vilstersestraat graag bij haar dochter wil wonen. Daarvoor wil ze graag de bewuste kavel kopen om een kangoeroewoning te kunnen bouwen. Dit verzoek is afgewezen omdat er bij bestaande woningen ook aanbouwen voor mantelzorg binnen de geldende bouwregels gerealiseerd kunnen worden. Opofferen van onbebouwde grond voor zo'n woning is daarom niet nodig. Bij mantelzorg worden in hoofdlijnen de eisen van inwooncriteria toegepast. In het verleden zijn diverse woningen, ook in Lemelerveld, daarvoor verbouwd. Een voorbeeld is De Haven 3, waarbij een deel van de garage is opgeofferd voor de aanbouw voor woonruimte voor de (schoon)moeder.

Kanttekeningen:*1.1 Meewerken kan wel bij aantonen van maatschappelijke meerwaarde*

Eerder is aangegeven dat bij maatschappelijke meerwaarde wel kan worden meegewerkt aan een bouwkaavel.

De achterliggende reden hiervan is dat het stedenbouwkundig niet vreemd is als op de locatie een woning komt. Het past alleen niet binnen de randvoorwaarden van de “notitie Inbreidingslocaties” want er is geen sprake van een ruimtelijk knelpunt. Aanvrager heeft ook geen maatschappelijke meerwaarde kunnen aantonen.

1.2 Door mee te werken wordt een precedentwerking voor andere locaties gecreëerd

Als er wel meegewerkt wordt aan woningbouw op deze locatie, dan gaat daar een precedentwerking van uit. In het verleden zijn al meerdere verzoeken voor vergelijkbare locaties ingediend. Deze zijn ook steeds afgewezen met dezelfde argumentatie. Als aan dit verzoek wordt meegewerkt, kan dat leiden tot meerdere verzoeken voor woningbouw waar dan, in vergelijkbare gevallen ook aan meegewerkt moet worden.

Alternatieven:*1.1 Wel meewerken aan woningbouw*

Omdat stedenbouwkundig het niet vreemd is om op de locatie een woning te bouwen, kan aan het verzoek worden meegewerkt. Daarmee verlaten we de kaders van “de notitie Inbreidingslocaties”.

Financiële dekking:

Niet van toepassing. Door de legesverordening zijn de leges al in rekening gebracht en betaald.

Communicatie:

Na uw principe besluit wordt de heer M geïnformeerd.

Vervolg:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Concept brief aan de aanvrager

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2013, nummer 109;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

Niet mee te werken aan het verzoek voor het bouwen van een woning tussen de Vilstersestraat 31 en 33 (gezondheidscentrum) in Lemelerveld.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 14 oktober 2013.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
J. Leegwater MSc