

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen, Burg. Backxlaan 11
Datum:	5 maart 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1745
Informant:	Jannie van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl 06 81362568

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het herbouwen van het bestaande pand Burg. Backxlaan 11 te Nieuwleusen en deze uit te breiden met 5 appartementen verdeeld over 3 woonlagen.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Inleiding:

Aan de Burgemeester Backxlaan 11 te Nieuwleusen bevindt zich een winkelpand zonder bovenwoning(en). Hier is nu een kledingzaak (La Vida Fashion) gevestigd. De initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de locatie te ontwikkelen door het gebouw op te hogen met drie bouwlagen om vijf koopappartementen te realiseren. Door de inpassing van een lift zijn alle appartementen geschikt voor senioren.

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in samenspraak met de stadsbouwmeester.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 november 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling:

De gemeenteraad heeft op 27 maart 2023 de stedenbouwkundige visie voor dit plan vastgesteld.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het bestaande gebouw gesloopt. Vervolgens wordt er een nieuw appartementengebouw gerealiseerd met een commerciële plint op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping worden beide 2 appartementen en hierboven een groter appartement gerealiseerd.

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. Het bouwplan past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, waarin de verschillende ruimtelijke aspecten worden behandeld. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook bij het (ontwerp-)besluit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan gevoegd.

Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Na het verlenen van de omgevingsvergunning blijft de centrumfunctie behouden. Bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan wordt de onherroepelijke vergunning ingepast in het omgevingsplan en wordt ook planologisch het wonen op de verdiepingen ingepast.

1.2 Er heeft in het voortraject participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft op 10 mei 2022 een inloopavond georganiseerd om omwonenden en overige belanghebbenden te informeren over het ontwikkelplan. Voorafgaand aan deze inloopavond waren enkele directe overburen al persoonlijk benaderd. In januari 2023 is het stedenbouwkundig plan, na akkoord van de stadsbouwmeester, in persoonlijke gesprekken besproken met de directe belanghebbenden. Bezwaren vanuit de omwonenden komen met name voort uit het feit dat het bouwplan niet overeenkomt met de maquette die in het (verre) verleden is getoond ten tijde van de ontwikkeling van de bebouwing rondom de Grote Markt, zij het pand te hoog en massaal vinden, privacy, schaduwwerking etc. Zoals al aangegeven is in dit geval al een maximale bouwhoogte van 13 meter toegestaan volgens het bestemmingsplan. Binnen die ruimte is in samenspraak met de stadsbouwmeester gezocht naar een passende invulling. Het huidige plan is dan ook tot stand gekomen na meerdere overlegsessies tussen de stadsbouwmeester en de architect van de initiatiefnemer, en past binnen de bestaande bouwmogelijkheden. Op basis hiervan is de stedenbouwkundige visie opgesteld.

1.3 De aanvraag omgevingsvergunning is gebaseerd op de vastgestelde stedenbouwkundige visie voor deze locatie.

Op 27 maart 2023 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie voor de invulling van het perceel Burgemeester Backxlaan 11 te Nieuwleusen vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning waarvoor nu de verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad wordt gevraagd is hierop gebaseerd.

1.4 Een verklaring van geen bedenkingen is voor dit plan verplicht.

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan past niet binnen een categorie op deze lijst. Dit bouwplan is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 en moet dan ook nog worden getoetst aan de "oude" lijst die geldt tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

2.1. Eventueel binnengekomen zienswijzen worden ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Als er zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden ingediend, worden deze aan de gemeenteraad voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijze. In het raadsvoorstel wordt dan aangegeven of er al dan niet een verklaring van geen bedenkingen kan worden aangegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt met het nu voorliggende raadsvoorstel de ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt en kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen en risico's

Belanghebbenden hebben alsnog de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het is aan de gemeenteraad om deze zienswijzen te beoordelen. Als daarna de vergunning wordt verleend kunnen belanghebbenden alsnog bezwaar en beroep aantekenen tegen de verleende vergunning.

Alternatieven:

Het is mogelijk dat de gemeenteraad besluit geen ontwerp-verklaring 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.

Duurzaamheid:

Door mee te werken aan dit inbreidingsplan ontstaat verdichting binnen de kern. Verdichting binnen de kern en herbestemming van bestaande bebouwing (hier toestaan van woningen op de verdiepingen) zorgt ervoor dat minder uitleg van de bebouwde kom nodig is. Het initiatief draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Dalfsen.

Financiële consequenties:

De leges zijn in rekening gebracht volgens de legesverordening voor het onderdeel bouwen en ruimtelijke ordening. In een ontwikkelovereenkomst is o.a. geregeld dat mogelijke planschade voor rekening van de aanvragers komt.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure wordt het plan gepubliceerd in Kernpunten, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerpomgevingsvergunning 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

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024, nummer 1745;

overwegende dat;

- er op 28 juni 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor
- 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;
- het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- 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 bouwplan 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 voordat 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 herbouwen van het bestaande pand Burg. Backxlaan 11 te Nieuwleusen en deze uit te breiden met 5 appartementen verdeeld over 3 woonlagen.
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 2 april 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB