

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Kerkstraat 5 Lemelerveld
Datum:	12 augustus 2025
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1992
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl

Voorstel:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit 6 appartementen verdeeld over 3 woonlagen op het perceel Kerkstraat 5 in Lemelerveld.
2. Deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Inleiding:

Aan de Kerkstraat 5 in Lemelerveld bevindt zich een leegstaand winkelpand (bouwjaar 1960) met een bovenwoning. In de huidige situatie werd de benedenverdieping door de eigenaar enkel nog gebruikt voor opslag en voorbereidende werkzaamheden van Firma Antonissen Groente en Fruit. Hij deed hier de voorbereidingen voor de markt (salades maken etc.). Vanaf de Kerkstraat gezien is er geen sprake meer van een invulling met een centrumfunctie.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan bestaat uit de volledige sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van een appartementengebouw met zes koopappartementen. Eén van deze appartementen wordt straks bewoond door de huidige bewoners van de bovenwoning. De overige appartementen worden verkocht en daarbij wordt met name gedacht aan de doelgroep senioren.

De initiatiefnemer was overigens oorspronkelijk voornemens om ook kleinere woningen voor starters binnen het bouwplan te realiseren. Dit plan heeft hij ook gepresenteerd tijdens de informatie-bijeenkomst die hij heeft gehouden. Wij hebben er in het voortraject ook op gestuurd om dit type woningen hier te realiseren. Tijdens de informatiebijeenkomst bleek echter, dat met name senioren belangstelling hebben voor een appartement op die plek. De stedenbouwkundige schetsen zijn daarom aangepast vanwege deze vraag vanuit de markt, waarbij de 5 appartementen die worden verkocht qua gebruiksoppervlak zijn vergroot. Door het gewijzigde bouwprogramma zijn de verkoopprijzen door de initiatiefnemer aangepast. Deze moesten overigens sowieso worden aangepast door de aanzienlijk gestegen bouwkosten en dat is ook de reden dat kleinere woningen voor starters in dit project financieel niet meer haalbaar zijn. Dit afgezien van de grotere vraag naar seniorenwoningen op deze plek.

De aanpassing naar grotere seniorenwoningen was opgenomen op de tekening in de stedenbouwkundige visie die u heeft vastgesteld op 2 april 2024. Door een misverstand is deze aanpassing echter niet duidelijk in de tekst van het raadsvoorstel naar voren gebracht.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het bestaande pand gesloopt. Vervolgens wordt er een nieuw appartementengebouw bestaande uit 6 woningen gerealiseerd.

Argumenten:

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het weigeren van een ontwerp verklaring 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 in een appartementengebouw ingepast.

1.2 Het bouwplan past binnen de woningbehoefte van de kern Lemelerveld

Op 6 februari 2023 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd. Hierbij zijn alle belanghebbenden (in overleg met de gemeente) uitgenodigd. Tijdens deze informatieavond, waarbij er uiteindelijk 15 omwonenden aanwezig waren, zijn de plannen gepresenteerd en toegelicht. Toen bleek dat er meer senioren belangstelling hadden voor een woning op deze locatie dan starters. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer besloten om de gebruiksoppervlakte van de 5 kleinere appartementen groter te maken dan oorspronkelijk de bedoeling was. Naast de aanzienlijk gestegen bouwkosten de afgelopen jaren, heeft dit tot gevolg dat de verkoopprijzen voor deze appartementen zijn gestegen. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze maximaal bedragen € 450.000,-- (NHG grens 2025 hypotheek) of € 477.000,-- (NHG grens 2025 hypotheek indien aanvullende energiebesparende voorzieningen meegefinancierd). Dit is ook vastgelegd in de anterieure

overeenkomst met de initiatiefnemer. Ondanks dat de verkoopprijzen hoger worden dan oorspronkelijk het plan was, komt hiermee toch doorstroming op gang in de lokale woningmarkt en kan er nog meer aandacht worden besteed aan een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het appartementengebouw dat op een zichtlocatie wordt gerealiseerd.

In het appartementengebouw wordt volgens de bouwtechnische eisen een liftopstelplaats in het trappenhuis aangebracht. Of de lift ook daadwerkelijk wordt aangebracht, wordt overgelaten aan de Vereniging van Eigenaren in oprichting (VvE). Als de VvE dit wenselijk vindt, zorgt de initiatiefnemer er voor dat deze voorziening wordt gerealiseerd. De VvE dan wel de gezamenlijke bewoners geven opdracht voor de realisatie welke dan door de initiatiefnemer in het bouwproces wordt gerealiseerd.

De initiatiefnemer is lokaal betrokken en daarom kiest hij ervoor om de nieuwe woningen als eerste aan te bieden aan gegadigden uit Lemelerveld en de gemeente Dalfsen.

1.3 De aanvraag omgevingsvergunning past binnen de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020

Het gewijzigde bouwplan is getoetst aan de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020. Er worden 2 parkeerplaatsen aangelegd op het eigen perceel. Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat er dan een tekort aan 1 parkeerplaats is. Een parkeerplaats op het Kroonplein kan hiervoor worden gebruikt. Zie hiervoor de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.10 Verkeer en parkeren pagina 35 en verder). Het bouwplan voldoet daarmee aan de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020.

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

Op 2 april 2024 heeft u de stedenbouwkundige visie voor de invulling van het perceel Kerkstraat 5 in Lemelerveld vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning waarvoor nu de verklaring van geen bedenkingen aan u wordt gevraagd is hierop gebaseerd.

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

U 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 u 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 afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt met het nu voorliggende raadsvoorstel van de ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt en kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Kantttekeningen en risico's

Belanghebbenden hebben alsnog de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Het is aan u 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 u besluit geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en u dit goed motiveert.

Duurzaamheid:

Door mee te werken aan dit inbreidingsplan ontstaat verdichting binnen de kern. Verdichting binnen de kern en het herbestemmen van bestaande bebouwing waarbij in dit geval extra woningen op de bestaande locatie worden gerealiseerd, zorgt ervoor dat er beter gebruik wordt gemaakt van de ruimte binnen de bebouwde kom (inbreiding). 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 initiatiefnemers komt.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure wordt het plan gepubliceerd in Kernpunten, het Gemeenteblad 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. Verder informeert de initiatiefnemer de omwonenden van de betreffende locatie over de voortgang van de procedure.

Vervolg:

Als er geen zienswijze wordt ingediend is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. U wordt hierover geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Bouwtekening
4. Bijlagen 1 t/m 9 Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 augustus 2025, nummer 1992;

overwegende dat;

- op 27 juli 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit 6 appartementen verdeeld over 3 woonlagen op het perceel Kerkstraat 5 in Lemelerveld;
- 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 bestemmings-(omgevings-)plan;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmings-(omgevings-)plan 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 lid1 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 appartementengebouw bestaande uit 6 appartementen verdeeld over 3 woonlagen op het perceel Kerkstraat 5 in Lemelerveld.
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 15 september 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Michael Sijbom

de griffier,
Johan Paul de Groot