

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen, Den Hulst 110A en 114
Datum:	11 augustus 2020
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1139
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227

Voorstel:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het uitbreiden van het opslagterrein en de bouw van een kapschuur op het perceel Den Hulst 114 en het gebruik van een deel van een perceel met de bestemming 'wonen' voor bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Den Hulst 110A.
2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding:

Voor het realiseren van de uitbreiding van het opslagterrein van de BAM aan de Den Hulst 114 met 7000 m² is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze omgevingsvergunning bevat naast de uitbreiding van het opslagterrein ook de bouw van een kapschuur met een oppervlakte van 1500 m² op het perceel waarop de uitbreiding plaatsvindt. Tegelijkertijd wordt ook het gebruik van een deel van een perceel met de bestemming 'wonen' voor bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Den Hulst 110A meegenomen. Wij hebben in de vergadering van 23 juli 2019 besloten in principe mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. In plaats van een herziening bestemmingsplan is gekozen voor een omgevingsvergunning onderdeel 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'.

De locaties vallen onder het CHW bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016. Het terrein waarop de uitbreiding van de opslag plaats vindt heeft een agrarische bestemming. Zowel het terrein en de kapschuur worden straks niet gebruikt voor het (volwaardig) agrarische bedrijf en het plan is dus in strijd met het bestemmingsplan. Voor het terrein waarop de uitbreiding van de opslag plaatsvindt is in het bestemmingsplan Kernen een wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' opgenomen. Destijds heeft uw raad al rekening gehouden met de wens van de BAM om het opslagterrein te vergroten. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt omdat de Beentjes Graven voor de bereikbaarheid van het opslagterrein een overkluizing krijgt. Deze overkluizing wordt gerealiseerd in de bestemming 'Agrarisch' en op dit stukje is de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing. Bovendien wordt een stukje van het naastgelegen perceel met de bestemming 'Wonen' bij de bedrijfsbestemming getrokken. Dit stukje grond heeft de BAM van de buurman (Den Hulst 98) gekocht en dit hoort nu bij het adres Den Hulst 110A. Het gebruik van grond met de bestemming "Wonen" voor opslag, is eveneens in strijd met het bestemmingsplan.

De 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 de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning gevraagd wordt, niet voorkomen op de lijst met projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is.

Argumenten:

1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwning

Het weigeren van ontwerpverklaring van geen bedenkingen is mogelijk als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Bij het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt een goede ruimtelijke onderbouwning opgenomen. Het plan past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwning. In de ruimtelijke onderbouwning zijn beelden opgenomen die de toekomstige situatie laten zien.

1.2. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing

Een ruimtelijk kwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwning. Dit plan is opgesteld naar aanleiding van een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht en door de ervenconsulent ook goedgekeurd. Het huidige opslagterrein wordt afgeschermd door een hoge muur en een mooie haag. In de nieuwe situatie zal de te bouwen kapschuur een deel van de hoge muur vervangen. Dit is een fraaier gezicht. Bovendien wordt de schuur voorzien van sedumdak en krijgt de kapschuur zelf een landelijke uitstraling.

1.3. Er moet een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemers afgesloten worden

Om alle voorwaarden en afspraken vast te leggen is er een ontwikkelingsovereenkomst opgesteld. In de overeenkomst staat dat eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Maar in de overeenkomst is ook opgenomen dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Als niet aan de voorwaarden of afspraken wordt voldaan kunnen we gebruik maken van de boeteclausule in de overeenkomst. Wij hebben in de vergadering van 21 juli 2020 besloten met het afsluiten van een overeenkomst voor dit plan in te stemmen.

2.1. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is verplicht.

Door u is een lijst met categorieën van gevallen opgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het geheel van de onderdelen van deze aanvraag is niet opgenomen op de lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

2.2. De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen

Als er zienswijzen tegen het plan worden ingediend, wordt de beantwoording hiervan ter besluitvorming aan u voorgelegd. U neemt dan het besluit of er definitief een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend besluit u met dit voorstel om de ontwerpverklaring als definitieve verklaring aan de merken. Vervolgens kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen:

1.1. De omgeving kan zienswijzen indienen

Er zijn gesprekken geweest met omwonenden om eventuele wensen mee te kunnen nemen in de ontwikkeling van het plan. Van één adres is bekend dat de bewoners moeite hebben met de uitbreiding van het opslagterrein. Dat heeft vooral te maken met de huidige bedrijfsvoering, die dan dichterbij komt. De BAM heeft inmiddels maatregelen getroffen om de huidige bedrijfsvoering aan te passen qua aanrijtijden en verlichting en zo aan de bezwaren van de bewoners tegemoet te komen. Verder lijken overige omwonenden geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkelingen, voor zover dit blijkt uit de gesprekken die in het voortraject zijn gevoerd. Het staat overigens een ieder vrij om een zienswijze over de aanvraag in te dienen.

Hoe de communicatie met de omgeving is verlopen is te lezen onder het hoofdstuk 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' in de ruimtelijke onderbouwing.

Alternatieven:

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

Duurzaamheid:

Door het aanbrengen van kratten onder de verharding, wordt de wateropvang onder het nieuwe deel van het opslagterrein goed geregeld. Klimaatadaptatie vindt plaats door o.a. de nieuwe kapschuur te voorzien van een sedumdak. Voor het realiseren van de kapschuur worden duurzame materialen gebruikt. Verder staat bij de BAM duurzaamheid hoog in het vaandel wat betreft bedrijfsvoering en b.v. verlichting.

Financiële consequenties:

De aanvrager betaalt leges voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning volgens de legesverordening. In de ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade voor rekening van de aanvrager komt.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt na het besluit van de gemeenteraad samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de overige stukken gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Vervolg:

Als er geen zienswijzen worden ingediend is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend volgt de procedure zoals omschreven onder 2.2. van de argumenten.

Bijlage:

Ruimtelijke onderbouwing met landschappelijk inrichtingsplan

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. 11 augustus 2020, nummer 1139;

overwegende dat;

- er op 24 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het uitbreiden van het huidige opslagterrein van de BAM op het perceel plaatselijk bekend Den Hulst 114 met 7000 m², de bouw van een kapschuur van 1500 m² op het terrein waar de uitbreiding plaatsvindt en het gebruik van een deel van een perceel met de bestemming 'wonen' voor bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Den Hulst 110A;
- 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;
- het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de bestemming 'Agrarisch' op het perceel, omdat de uitbreiding van het opslagterrein en de bouw van een kapschuur niet ten dienste van een (actief) agrarisch bedrijf zijn en omdat binnen de bestemming 'Wonen' geen bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan;
- 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 geheel van de aanvraag: de uitbreiding van het opslagterrein, de bouw van de kapschuur en het gebruik van een deel van een perceel met de bestemming 'wonen' voor bedrijfsmatige activiteiten, 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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het uitbreiden van het opslagterrein en de bouw van een kapschuur op het perceel Den Hulst 114 en het gebruik van een deel van een perceel met de bestemming 'wonen' voor bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Den Hulst 110A.
2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 september 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
J. Leegwater MSc

