

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen uitbreiding woonvorm Thuis, Knuvendijk
Datum:	14 januari 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1035
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een kleinschalige uitbreiding van woonvorm Thuis (Knuvendijk 1) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding:

De initiatiefnemers hebben een karakteristieke boerderij waar met het beleid voor vrijkomende agrarisch bebouwing (VAB-beleid) een woon/zorg initiatief is gerealiseerd. Op de deel wonen nu acht jong volwassenen met een dubbele (verstandelijke) beperking. Dit maakt dat de zorgverlening zeer intensief is. Veelal is er sprake van één op één begeleiding. Door de stoornis in de prikkelverwerking hebben de bewoners voldoende fysieke eigen ruimte nodig voor hun begeleiding. Dit vraagt een specifieke wijze van inrichting van het erf en benutting van de (bij-)gebouwen.

Na ruim vijf jaar zorgverlening op het erf ondervinden de initiatiefnemers dat door de wijze van zorgverlening behoefte is ontstaan aan extra bebouwing, meer los van het hoofdvolume en de bestaande schuur. Op deze wijze kunnen ze de kwaliteit van zorg en begeleiding verbeteren/garanderen en ervoor zorgen dat:

- a) de huidige bewoners bij de woonvorm kunnen blijven wonen en dagbesteding kunnen blijven ontvangen;
- b) de kosten van de intensieve zorgvraag stabiel of verminderd kunnen worden;
- c) enkele deelnemers op de wachtlijst uit de eigen en naaste gemeente met intensieve begeleidingsvraag voor dagbesteding in kunnen stromen.

De initiatiefnemers willen graag een nieuw dierenverblijf ter vervanging van enkele losse dierenverblijven en een hooiberg ter uitbreiding van de dagbestedingsruimte. Om voor de cliënten wat meer rust op het erf te creëren wordt deze op enige afstand van de bestaande bebouwing geplaatst. De hooiberg kan dan in gebruik genomen worden als extra dagbestedingsruimte, waardoor het mogelijk wordt om meerdere mensen tegelijkertijd intensief te begeleiden.

Daarnaast willen de initiatiefnemers een pluktuin aanleggen, met het plan om deze te laten onderhouden door mensen die op dat moment wat extra ondersteuning/aandacht/structuur nodig hebben. Het maatschappelijk doel is dat er een steentje wordt bijgedragen aan preventie van problemen bij kwetsbare inwoners waardoor zorgvragen voorkomen kunnen worden of korter worden. Diverse producten vanuit de pluktuin en moestuin worden gebruikt voor de woonvorm en kunnen geschonken worden aan de voedselbank.

De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan voor het oppervlakte van bijbehorende bouwwerken benut. Op het perceel is 150 m² aan bijgebouwen toegestaan en er is 78 m² legaal vergund aanwezig. De initiatiefnemer heeft nu een aanvraag ingediend voor 187 m² nieuwe bijgebouwen. In de nieuwe situatie zal er dus 265 m² aan bijgebouwen op het perceel aanwezig zijn, wat 115 m² meer is dan het bestemmingsplan toestaat.

Er kan extra ruimte geboden worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De regeling KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in de (ruimtelijke) kwaliteit. Elk verzoek in het kader van de KGO is maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in dit omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft.

Argumenten:

1.1 De KGO-inspanning is in balans met de gevraagde ontwikkelingsruimte

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het geval van de ontwikkeling aan de Knuvendijk 1, zal dit bestaan uit het inpassen van de nieuwe ontwikkelingen in het bestaande landschap. De ervenconsulent heeft advies gegeven over de bouwvorm en de locatie van de nieuwe bebouwing, welke verwerkt is in het erfinrichtingsplan. De grootte van de extra inspanning die tegenover ontwikkelingsruimte moet staan, wordt bepaald aan de hand van een aantal indicatoren: betreft het een gebiedseigen of een gebiedsvreemde functie, hoe groot is de schaal van de ontwikkeling, hoe groot is de impact op de ruimtelijke kwaliteit en is er sprake van een eigen of een maatschappelijk belang. In dit geval is er

sprake van een kleinschalige ontwikkeling met een kleine impact op de ruimtelijke kwaliteit voor een gebiedsvreemde functie welke een maatschappelijk belang dient. Aangezien er sprake is van een maatschappelijk belang is er een bijdrage vanuit de functie zelf aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiermee wordt de tegenprestatie als minder groot geacht. Bovenop de basisinpassing is in het kader van de KGO-regeling een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande functie, welke gebiedsvreemd is, van een kleine schaal en waar het maatschappelijk belang mee gediend is. Hierdoor is er maar een beperkte extra investering nodig.

De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om deze extra kwaliteitsprestatie te laten bestaan uit het aanleggen van een 'pluktuin' op het perceel. Deze zal onderhouden worden door mensen die op dat moment extra ondersteuning/aandacht/structuur nodig hebben. Het doel is het voorkomen van problemen bij kwetsbare bewoners, waardoor zorgvragen voorkomen kunnen worden of korter worden. Samen de verbinding met elkaar zoeken, elkaar helpen, ondersteunen, je nuttig voelen en plezier beleven zullen één van de doelen vormen voor de pluktuin. Hiermee dient de pluktuin zowel een landschappelijk als een sociaal-maatschappelijk doel.

Hiermee zijn de investeringen in ruimtelijke en maatschappelijke doelen in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is afgestemd met en bevestigd door de provincie Overijssel via het vooroverleg.

1.2 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. Bij het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het plan past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Kortheidshalve wordt voor de onderbouwing verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook bij het (ontwerp-)besluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan gevoegd.

1.3 Een verklaring van geen bedenkingen van u is verplicht

U heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan past niet binnen een categorie op deze lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van u noodzakelijk.

2.1 U beoordeelt de binnengekomen zienswijzen

Als er zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan worden ingediend, worden deze door ons aan u voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen. Wij doen dan een voorstel aan u al dan niet het besluit te nemen of definitief een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, besluit u met dit voorstel de ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 De omgeving kan zienswijzen indienen

De initiatiefnemers hebben drie jaar geleden de omwonenden in een straal van 800 meter geïnformeerd over de plannen. Recent hebben zij de directe burens (straal 300 meter) nogmaals geïnformeerd. De gespreksverslagen zijn vertrouwelijk bij dit raadsvoorstel gevoegd. Ondanks dat kan een ieder alsnog een zienswijze indienen.

Alternatieven:

- Het is mogelijk dat u besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en u dit goed motiveert. Wij moeten de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Wettelijk gezien is het echter aan de initiatiefnemer om te kiezen tussen het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning of een

verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Bij beide planologische besluiten worden dezelfde ruimtelijk relevante aspecten overwogen.

Duurzaamheid:

Door mee te werken aan dit initiatief wordt de lokale kracht vergroot. Door de bewoners binnen de gemeente een goed thuis te bieden wordt voorkomen dat ze wegtrekken en krijgt de lokale zorgsector een nieuwe impuls. Op het perceel zijn al maatregelen genomen om duurzame energie op te wekken. De bestaande zonnepanelen worden met het erfinrichtingsplan ingepast in het landschap door het aanplanten van steekeigen groen.

Financiële dekking:

Het betreft een particulier initiatief en de aanvrager heeft de leges betaald voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade in rekening wordt gebracht bij de aanvrager.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt na uw besluit samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Vervolg:

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Via het RIS wordt de gemeenteraad dan geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing;
3. Impressie nieuwe gebouwen;
4. Gespreksverslagen omwonenden (**vertrouwelijk**)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2020, nummer 1035;

overwegende dat;

- Er op 12 juni 2019 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor een kleinschalige uitbreiding van woonvorm Thuis (Knuvendijk 1) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- 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 van 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 een kleinschalige uitbreiding van woonvorm Thuis (Knuvendijk 1) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 februari 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater