

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen, De Kloostertuin
Datum:	18 oktober 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	522
Informant:	Joke Klink E.j.klink@dalfsen.nl T. (0529) 488 297

### **Voorstel:**

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 21 woningen op de percelen Schoolstraat 46-48-50 (locatie Jansen) in Lemelerveld.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

### **Inleiding:**

Voor de bouw van 21 woningen op locatie Jansen, Schoolstraat 46-48-50 in Lemelerveld is op basis van het beleid voor inbreidingslocaties een stedenbouwkundige visie vastgesteld op 25 april 2016 door uw gemeenteraad. De woningen, 18 rijwoningen en drie appartementen komen op de plek waar partijcentrum Jansen zich bevindt. Deze locatie heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Horecadoeleinden'. Het bouwen van de woningen is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Het bouwbedrijf heeft aangegeven de bouw te willen realiseren via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning is alleen met een uitgebreide procedure, en een projectafwijkingbesluit af te geven. Hierbij is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist omdat het aantal woningen meer bedraagt dan drie. Dit past niet in de vastgestelde lijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van uw raad noodzakelijk is.

### **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. Bij het ontwerpbesluit wordt 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 en de door u vastgestelde stedenbouwkundige visie.

#### *1.2 Het plan draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp*

Er is sprake van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het woningaanbod is voor zowel starters als senioren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens vanuit het dorp voor gemengde woonbuurten voor jong en oud. De herontwikkeling van deze locatie wordt breed gedragen in Lemelerveld omdat het op een uiterst prominente plek is. Ook Plaatselijk Belang Lemelerveld heeft zich hier al jaren hard voor gemaakt. Zowel de sloop van de gebouwen als ook de nieuwe invulling is een vooruitgang voor het dorp.

#### *2.1 Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is verplicht;*

Uw raad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit verzoek past niet in deze lijst (meer dan drie woningen). Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

#### *2.2 De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen;*

Als er zienswijzen tegen het plan worden ingediend worden deze aan de gemeenteraad voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen en wordt het besluit genomen of een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, besluit u met dit voorstel de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kan het college de vergunning verlenen.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 De aanvraag omgevingsvergunning is nog in voorbereiding*

Op 31 augustus 2016 is er een uitgifteronde van de woningen geweest waarbij bouwbedrijf Bongers en de gemeente aanwezig waren. Er zijn verschillende gegadigden ingeloot. Om sneller te kunnen bouwen heeft het bouwbedrijf gekozen voor de procedure van een omgevingsvergunning met afwijking in plaats van een bestemmingsplan. Omdat de bouw van 21 woningen niet binnen de door u vastgestelde lijst valt is een verklaring van geen bedenkingen nodig. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit nu nog niet ter inzage gelegd kan worden omdat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig ter inzage gelegd moet worden. Om de tijd tot aan uw raadsvergadering goed te gebruiken is het bouwbedrijf nu druk met de voorbereidingen voor een aanvraag omgevingsvergunning zodat deze helemaal compleet is en er geen aanvullingen meer nodig zijn.

**Alternatieven:**

- Het is mogelijk dat de raad besluit om geen ontwerpverklaring 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. Het college moet 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.

**Financiële dekking:**

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

**Communicatie:**

Volgens de wettelijke procedure. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter visie 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. De vastgestelde stedenbouwkundige visie (onderbouwing en tekeningen).
2. Ruimtelijke onderbouwing.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

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. 18 oktober 2016, nummer 522;

overwegende dat,

- er op 25 april 2016 een stedenbouwkundige visie is vastgesteld voor het bouwen van 21 woningen op het perceel Schoolstraat 46-48-50 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;
- het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de bestemming "Horecadooelende" op het perceel;
- 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 aantal woningen 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 ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 21 woningen op het perceel Schoolstraat 46-48-50 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 28 november 2016.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
drs. J. Leegwater