

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

| | |
|---------------------|--|
| Agendapunt: | 6 |
| Onderwerp: | Ontwerp verklaring van geen bedenkingen, restaurant Heinoseweg 30 |
| Datum: | 11 september 2018 |
| Portefeuillehouder: | dhr. A. Schuurman |
| Decosnummer: | 825 |
| Informant: | J. van Rooijen j.vanrooijen@dalfsen.nl (0529) 488 396 |

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de uitbreiding van het restaurant op het perceel Heinoseweg 30 in Dalfsen.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Inleiding:

De eigenaar van Herberg de Witte Gans aan de Heinoseweg 30 in Dalfsen heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het restaurant. Hiervoor wordt een bestaand bijgebouw (van 48m²) aan de achterzijde van het restaurant afgebroken en vervangen door een nieuw groter bijgebouw van 162m². Deze uitbreiding is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de oppervlakte van het restaurant met meer dan 20% wordt uitgebreid, namelijk met 37%. De aanvrager heeft aangegeven de bouw te willen realiseren via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning is alleen met een uitgebreide procedure, via een projectafwijkingbesluit af te geven. Hierbij is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Dit omdat uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies (waaronder horeca) in het buitengebied niet op de lijst voorkomen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van uw raad noodzakelijk is.



Luchtfoto Heinoseweg 30 – uitbreiding restaurant aan achterzijde (in rood)

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 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. Korthedshalve wordt voor de onderbouwing verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Er zijn in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig

In paragraaf 3.5.11 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat door de uitbreiding van het restaurant gemiddeld meer bezoekers worden verwacht, met name in het weekend en met evenementen. In de huidige situatie zijn op het eigen perceel 44 parkeerplaatsen aanwezig. Het aantal parkeerplaatsen wordt op eigen terrein uitgebreid naar 50 plaatsen. De verwachting is dat in de nieuwe situatie in het weekend gemiddeld 38 auto's gelijktijdig moeten parkeren. Met 50 parkeerplaatsen kan daarom ruim worden voldaan aan de parkeernorm.

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 is niet opgenomen in deze lijst. 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 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 kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 De omgeving kan zienswijzen indienen

De initiatiefnemers zijn met de omgeving in gesprek gegaan om eventuele wensen mee te kunnen nemen in de ontwikkeling van het plan. Ondanks de bereidheid van de initiatiefnemers om tegemoet te komen aan eventuele wensen van de omgeving kan een ieder alsnog een zienswijze indienen.

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.

Duurzaamheid:

De herberg voorziet in haar eigen rioolwaterzuivering en er wordt ingezet op terugwinning van restwarmte en gebruik van alternatieve bronnen zoals lucht en bodemwarmte.

Financiële consequenties:

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 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 nader geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Heinoeseweg 30 - uitbreiding bebouwing
4. Handtekeningenlijst omwonenden (**vertrouwelijk**)

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 september 2018, nummer 825;

overwegende dat,

- op 13 oktober 2017 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het uitbreiden van een restaurant op het perceel Heinoseweg 30 in Dalfsen;
- 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 omdat de oppervlakte van het restaurant met meer dan 20% wordt uitgebreid, namelijk met 37%;
- 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 plan 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 de uitbreiding van het restaurant op het perceel Heinoseweg 30 in Dalfsen.
2. Deze ontwerpverklaring 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 29 oktober 2018.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater