

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	9
Onderwerp:	Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, residentie Slingerdael
Datum:	7 februari 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	574
Informant:	David Roemers, d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240 Henk Lammertsen, h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een woongebouw voor 57 woonzorgappartementen en 8 half vrijstaande woningen in het plangebied Oosterdalfsen, locatie "woon-werklocatie".
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Inleiding:

Er is een verzoek binnengekomen van SAOW te Arnhem om mee te werken aan grondverkoop in het uitbreidingsplan Oosterdalfsen voor de realisering van 57 luxe woonzorgappartementen (huur) en 8 halfvrijstaande woningen (koop).

Voor deze ontwikkeling is in het Bestemmingsplan Oosterdalfsen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een planologische regeling worden vastgesteld voor maximaal 60 appartementen. In de vergadering van 26 oktober 2015 besloot de gemeenteraad in te stemmen met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het Bestemmingsplan Oosterdalfsen is opgenomen voor deze ontwikkeling. Omdat het project niet voldoet aan de eisen die in dit bestemmingsplan zijn gesteld voor "boerenerfwonen" kunnen wij van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik maken.

Uit doelmatigheidsoverwegingen ligt het meer voor de hand om voor deze ontwikkeling meteen een omgevingsvergunning aan te vragen. De omgevingsvergunning kan worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Met deze verklaring van geen bedenkingen wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Argumenten:

1.1 Het voorstel past in het rijks- en provinciaal beleid

De "ladder voor duurzame verstedelijking" is toegepast. Uit onderzoek blijkt dat er zowel een regionale als een lokale behoefte is naar een voorziening voor "ontzorgd wonen".

1.2 Het plan voldoet aan de beoogde kwaliteitscriteria

Met het realiseren van het plan wordt in Dalfsen een hoogwaardige woonvoorziening (twee woongebouwen) toegevoegd die zowel in een lokale als in een regionale behoefte voorziet. Door middel van deze woonvoorziening vinden senioren een uitstekende woonplek waar ze lang zelfstandig kunnen blijven wonen.

1.3 Dit project heeft een positief effect op de grondexploitatie

Omdat de ontwikkeling van dit deel van het plangebied in de tijd naar voren wordt gehaald heeft dit project gunstige gevolgen voor de grondexploitatie (minder rentelasten).

Kanttekeningen

1.2 Het project voldoet niet aan het oorspronkelijke uitgangspunt voor "boerenerfwonen"

Het uitgangspunt was om hier een woongebouw te realiseren dat harmonieert met de oorspronkelijke boerenerven. Volgens dit criterium moet op een gebouw een grote (zadel)kap worden geplaatst. Hierdoor is het niet mogelijk binnen het gebouw voldoende ruimte te creëren voor 57 woonzorgappartementen.

In overleg met het Oversticht, de landschapsarchitecte die het Beeldkwaliteitsplan heeft opgesteld en de initiatiefnemer is een aanvulling gemaakt voor de beeldkwaliteit van de twee woongebouwen. Met deze aanvulling is het mogelijk een plat dak te realiseren. Er wordt wel voldaan aan de beoogde beeldkwaliteit. Deze aanvulling wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing voor de te verlenen omgevingsvergunning.

1.3 Door deze ontwikkeling komt de beoogde "woon-werklocatie" te vervallen.

Volgens het huidige Bestemmingsplan Oosterdalfsen kunnen hier zeven bedrijfswoningen met een werklocatie worden gerealiseerd. Met het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid vervallen deze bedrijfslocaties.

Alternatieven:

1. Een herziening van het Bestemmingsplan Oosterdalfsen vaststellen;
2. Niet aan deze ontwikkeling meewerken.

Duurzaamheid:

In het plangebied Oosterdalfsen wordt geen gasleiding aangelegd. Er worden daarom appartementen en woningen met een duurzame warmtevoorziening gerealiseerd.

Financiële dekking:

De ontwikkeling valt binnen het programma Ruimtelijke Ontwikkeling.

De kosten voor deze planologische maatregel worden door middel van legesheffing gedekt.

De kosten die voortvloeien uit het bouwrijp maken van het plangebied komen ten laste van de grondexploitatie.

Communicatie:

Er heeft overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar en met de eigenaren van de belanghebbende bedrijven in de directe omgeving. De bedrijven hebben als eis gesteld dat hun bedrijfsvoering niet mag worden beperkt door deze ontwikkeling. Daarom hebben er aanvullende onderzoeken plaatsgevonden en worden er fysieke maatregelen getroffen, zoals het plaatsen van een (groen) geluidsscherm. Als de gemeenteraad instemt met het project wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Vervolg:

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt met de aanvraag omgevingsvergunning en een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter visie gelegd. Als er geen zienswijze door een belanghebbende wordt ingediend dan wordt de omgevingsvergunning verleend.

De uitvoering van het project (afmaken van het bouwrijp maken en realisatie) gebeurt nadat bekend is dat het project definitief door gaat.

Bijlagen:

1. Afbeeldingen gebouwen
2. Situatietekening
3. Verkavelingsplan Oosterdalfsen
4. Aanvulling op het beeldkwaliteitsplan

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. 7 februari 2017, nummer 574;

overwegende dat:

- samen Aangenaam Ouder Worden (SAOW) vergevorderde plannen heeft voor de ontwikkeling van twee woongebouwen voor 57 luxe huurappartementen en 8 halfvrijstaande woningen in het plangebied Oosterdalfsen;
- de wijzigingsbevoegdheid in het Bestemmingsplan Oosterdalfsen voor de realisatie van 60 huurappartementen niet voldoet aan het criterium "boerenerfwonen" die in het bestemmingsplan Oosterdalfsen is gesteld voor de ontwikkeling van de huurappartementen;
- het Beeldkwaliteitsplan op dit onderdeel voor deze ontwikkeling wordt aangepast, zodat er twee woongebouwen met een plat dak kunnen worden gerealiseerd;
- uit nader onderzoek is vastgesteld dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de bedrijven in de directe omgeving;

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 realiseren van een woongebouw voor 57 woonzorgappartementen en 8 half vrijstaande woningen in het plangebied Oosterdalfsen, locatie "woon-werklocatie".
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 27 maart 2017

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater