

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Herverkaveling perceel Bontekamp 51 in Dalfsen
Datum:	1 maart 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	445
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. Akkoord te gaan met de procedure voor een projectafwijkingbesluit voor een nieuwe vrijstaande woning ten oosten van de bestaande woning Bontekamp 51.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor).
3. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tijdens de procedure geen zienswijzen worden ingediend, zodat het college de procedure verder kan uitwerken.

Inleiding:

Bouwbedrijf Bongers vraagt om een extra vrijstaande woning te mogen bouwen ten oosten van de bestaande woning op het perceel Bontekamp 51 in Dalfsen. U heeft op 23 juni 2014 een stedenbouwkundige visie vastgesteld voor dit perceel. Omwonenden hebben bezwaar gemaakt tegen de vaststelling van deze visie. Op 24 november 2014 zijn deze bezwaren door u niet ontvankelijk verklaard. Het college heeft destijds toegezegd dat met de bezwaarmakers gesproken zal worden om tot een ook voor hen aanvaardbare invulling te komen. Bezwaarmakers gaan akkoord met een extra vrijstaande woning op het perceel. Dit is ook schriftelijk vastgelegd.

Argumenten:

1.1 De oppervlakte van de nieuwe vrijstaande woning sluit goed aan op de kavelmaten van de percelen Bontekamp 43 tot en met 49 (oneven)

De oppervlakte van het bestaande perceel Bontekamp 51 is 1.635 m². Deze oppervlakte is aanzienlijk groter dan de oppervlakte van de aanliggende percelen Bontekamp 43 tot en met 49 (ruim 500 m²). De kavelmaten sluiten beter op elkaar aan door het perceel Bontekamp 51 te splitsen. De nieuwe woning die wordt gebouwd sluit qua volume ook goed aan op de aanliggende woningen.

1.2 De bezwaarmakers tegen de eerder vastgestelde stedenbouwkundige visie gaan akkoord met een nieuwe woning ten oosten van de bestaande woning

Door het vaststellen van de stedenbouwkundige visie op 23 juni 2014, heeft u besloten dat de stedenbouwkundige structuur van het perceel verbeterd kan worden. De omwonenden hebben echter bezwaren tegen het realiseren van drie woningen (een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning) ter vervanging van de bestaande woning. Ze vinden dat het perceel dan te vol wordt gebouwd en dat het uitzicht vanuit hun woning te veel wordt belemmerd. De ontwikkelaar heeft overleg gehad met de bezwaarmakers. Er is overeenstemming bereikt over het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning ten oosten van de bestaande woning. De bestaande woning Bontekamp 51 wordt verbouwd.

2.1 Een procedure projectafwijkingsbesluit kan worden gevolgd

Bouwbedrijf Bongers heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van de nieuwe woning op het perceel Bontekamp 51. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan worden opgeheven door het volgen van een procedure voor een projectafwijkingsbesluit op basis van deze aanvraag. Artikel 6.5 Bor bepaalt dat u moet verklaren dat u hiertegen geen bedenkingen heeft. U kunt echter ook categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een verklaring niet is vereist. Van deze bevoegdheid heeft u op 25 november 2013 gebruik gemaakt door een lijst met categorieën vast te stellen. Normaal zou het realiseren van één nieuwe woning binnen bestaand bebouwd c.q. stedelijk gebied hieronder vallen. Wij mogen echter alleen gebruik maken van deze lijst als het plan geen grote maatschappelijke impact heeft. Gelet op de bezwaarschriften die zijn ingediend tegen de vastgestelde stedenbouwkundige visie, kan hiervan geen gebruik worden gemaakt en moet u apart besluiten om de verklaring van geen bedenkingen af te geven. De bezwaarmakers gaan akkoord met de nieuwe woning.

3.1 Uw raad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen

Als er tijdens de procedure zienswijzen tegen het plan worden ingediend, worden deze aan u 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 de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kunnen wij de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 Er kan mogelijk precedentwerking optreden

Het kan zijn dat er door dit voorstel meer verzoeken komen om het perceel te mogen herverkavelen. Per geval bekijken wij dan of de situaties vergelijkbaar zijn en doen wij u indien nodig een nader voorstel. Net als dit verzoek zullen deze verzoeken dan ook getoetst worden aan de notitie Inbreidingslocatie.

Alternatieven:

1. U besluit geen ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven

Wij kunnen niet verder met de planologische procedure. Wij moeten de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren. Bouwbedrijf Bongers moet dan proberen om het perceel alsnog te verkopen met de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan nu biedt.

2. Opstellen bestemmingsplanherziening

Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplanherziening. 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.

Duurzaamheid:

De woning wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding gaat voor uitbreiding). Verder wordt de woning gebouwd volgens de meest recente milieunormen. Er worden duurzame materialen toegepast bij het bouwen van de woning.

Financiële dekking:

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

Communicatie:

Verzoeker wordt op de hoogte gebracht van uw besluit. Verder wordt de wettelijke procedure gevolgd. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd met 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 u geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige visie van Het Oversticht (verkenning naar de mogelijkheden voor locatie Bontekamp 51 van mei 2014);
2. Aanvraag omgevingsvergunning Bontekamp 51
3. Tekeningen bij aanvraag omgevingsvergunning;
4. Overeenkomst met omwonenden Bontekamp 51;
5. Situatie woonomgeving Bontekamp 51.

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 van 1 maart 2016, nummer 445;

overwegende dat;
bouwbedrijf Bongers uit Dalfsen een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het realiseren van een nieuwe woning ten oosten van de bestaande woning op het perceel Bontekamp 51 in Dalfsen;

dat de gemeenteraad op 23 juni 2014 een stedenbouwkundige visie heeft vastgesteld voor dit perceel waardoor is bepaald dat de stedenbouwkundige structuur van dit perceel kan worden verbeterd;

dat omwonenden bezwaarschriften hebben ingediend tegen de vastgestelde stedenbouwkundige visie;

dat de gemeenteraad de bezwaarschriften op 24 november 2014 niet ontvankelijk heeft verklaard;

dat het college van burgemeester en wethouders daarbij echter heeft toegezegd dat met de bezwaarmakers zal worden gesproken om tot een ook voor hen aanvaardbare invulling te komen;

dat de omwonenden schriftelijk hebben verklaard akkoord te kunnen gaan met een nieuwe vrijstaande woning ten oosten van de bestaande woning op het betreffende perceel;

dat een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voordat deze aanvraag vergund kan worden;

gelet op de notitie Inbreidingslocatie;

gezien de op 23 juni 2014 vastgestelde stedenbouwkundige visie "verkenning naar de mogelijkheden voor locatie Bontekamp 51" van Het Oversticht uit Zwolle van mei 2014;

b e s l u i t :

1. Akkoord te gaan met de procedure voor een projectafwijkingsbesluit voor een nieuwe vrijstaande woning ten oosten van de bestaande woning Bontekamp 51.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor).
3. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tijdens de procedure geen zienswijzen worden ingediend, zodat het college de procedure verder kan uitwerken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 april 2016.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater