

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	10
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen Westeinde 61 in Dalfsen.
Datum:	29 april 2013
Portefeuillehouder:	Dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	59
Informant:	Roland Banning <a href="mailto:R.banning@dalfsen.nl">R.banning@dalfsen.nl</a> T. (0529) 48 82 96

### Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de afwijking van het bestemmingsplan voor het renoveren en uitbreiden van een voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Westeinde 61 in Dalfsen;
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning geen zienswijze wordt ingediend.

**Inleiding:**

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het renoveren en uitbreiden van een voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Westeinde 61. Deze bedrijfswoning is al zeer lange tijd niet meer in gebruik en heeft daardoor zowel in het huidige als het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Dalfsen geen positieve bestemming.

Om een omgevingsvergunning voor het plan te kunnen verlenen moet er volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een project afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan worden afgeweken. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

**Argumenten:**

*1.1 De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en om medewerking te verlenen moet een project afwijkingsprocedure worden gevolgd.*

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" en met het nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen". Beide bestemmingsplannen geven aan het perceel een agrarische bestemming zonder bouwperceel. Om medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning te verlenen moet er een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan worden gevolgd.

*1.2 De raad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven.*

Uw raad heeft een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Zo is er bijvoorbeeld geen verklaring van geen bedenkingen vereist voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging van een bestaande en bestemde bedrijfswoning.

De woning aan het Westeinde 61 is niet in het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" opgenomen en is dus niet positief bestemd. Daarom moet er een verklaring van geen bedenkingen bij uw raad worden aangevraagd.

*1.3 Het volgen van een project afwijkingsprocedure is verantwoord omdat het plan bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving.*

Op dit moment staat er op het perceel aan het Westeinde een vervallen voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze woning wordt gerenoveerd en uitgebreid. Verder wordt het erf bij deze woning opgeknapt, zodat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Voor het perceel is een landschapsplan opgesteld. Het uitvoeren van het landschapsplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit en daardoor wordt tegelijk voldaan aan de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. Initiatiefnemers betalen daarnaast nog € 15.000,- aan de gemeente om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit elders.

*1.4 Het maken van een uitzondering op het VAB-beleid is gezien de investering in de ruimtelijke kwaliteit verantwoord.*

Het verzoek voldoet aan de vereisten voor het toepassen van het beleid voor Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het vergroten van de woning.

De redenen om af te wijken van het VAB-beleid is dat een karakteristiek gebouw qua aanzicht kan worden behouden. Het verdere verval van dit gebouw wordt voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

*2.1 De ontwerp-verklaring kan als definitieve verklaring worden aangemerkt.*

Om de procedure zo snel als mogelijk te doorlopen wordt uw raad voorgesteld om de ontwerp verklaring tegelijk als definitieve verklaring aan te merken. Dit is positief voor initiatiefnemers omdat deze dan eerder kunnen starten met het verbouwen van de woning. Voorwaarde hierbij is, dat er geen zienswijzen worden ingediend.

**Kanttekeningen**

*1.1 Strikt formeel is het plan in strijd met het beleid voor Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing.*

In het VAB-beleid staat dat de bebouwing niet mag worden vergroot. Bij het nieuwe plan krijgt de woning een grotere inhoud. In dit geval is er aanleiding om een uitzondering op het VAB-beleid te maken. Voor een kleine woning is de noodzakelijke investering te groot om rendabel te zijn en te beperkt om voldoende woongenot te bieden. De verdere reden om af te wijken van het VAB-beleid is

dat een karakteristiek gebouw deels kan worden behouden. Het verdere verval van dit gebouw wordt voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

*1.2 Strikt formeel is het plan in strijd met het gemeentelijke beleid voor het buitengebied.*

De woning is groter dan normaal gesproken in het buitengebied wordt toegestaan. Dit komt omdat de bijgebouwen in de hoofdbebouwing worden opgenomen.

Daardoor ontstaat er in totaal niet meer bebouwing dan er normaal gesproken in het buitengebied wordt toegestaan. Eventuele soortgelijke verzoeken zullen op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden worden beoordeeld. In alle andere gevallen leidt dit verzoek niet tot precedentwerking.

**Alternatieven:**

- Het is mogelijk dat uw raad besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben gekozen voor het volgen van een project afwijkingsprocedure.

**Financiële dekking:**

Programma 9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Het voorstel wordt gedekt door het in rekening brengen van de leges voor de verklaring van geen bedenkingen samen met de overige leges voor de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

**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 zienswijzen in te dienen.

**Vervolg:**

Als er zienswijzen tegen het plan worden ingediend dan worden deze aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

**Bijlagen:**

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2013, nummer 59;

overwegende dat;

- er een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend voor het renoveren en vergroten van een woning op het perceel Westeinde 61;
- de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan omdat het perceel een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden heeft;
- het college bevoegd is om te besluiten over een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht de gemeenteraad een lijst heeft vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is;
- dat deze aanvraag hier niet onder valt;
- dat voor deze aanvraag daarom een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

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;

gezien;

- de ruimtelijke onderbouwing project afwijkingsbesluit Westeinde 61;

### **b e s l u i t :**

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het renoveren en het vergroten van een woning op het perceel Westeinde 61 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 24 juni 2013.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
N.A. IJnema MSc