

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	3
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Vossersteeg 74 (de Ruimte)
Datum:	17 september 2024
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1859
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl

Voorstel:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 13 tijdelijke woonruimten in een voormalige varkensstal aan de Vossersteeg 74 te Dalfsen.
2. Dit initiatief aan te merken als pilotproject in het kader van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in de vorm van (tijdelijke) woonruimte, vooruitlopend op de op te stellen de plattelandsvisie;
3. De ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding:

Op het perceel Vossersteeg 74 is zorgboerderij De Ruimte gevestigd. Ontstaan in 1976 als klassieke varkenshouderij met opfok- en vleesvarkens en sinds 2014 met een zorgboerderij als neventak. Naast de agrarische tak, wordt ruimte geboden voor logeren, dagopvang en dagbesteding. In 2016 is de opfoktak van het agrarische bedrijf gestaakt en is de zorgtak uitgebreid met een groepswooning en vijf studio's voor zelfstandig wonen.

In 2022 is het bedrijf ook tijdelijk gestopt met de vleesvarkens. Dit omdat de stal niet helemaal meer voldoet aan de milieutechnische eisen en dit een behoorlijke investering met zich mee zou brengen. Dit zou betekenen dat het bedrijf zonder meer vele jaren door moet gaan met de vleesvarkenstak om de investering weer terug te verdienen. Ondernemers zijn op dit moment niet zeker of zij dit willen en zijn daarom gaan zoeken naar alternatieve invullingen van de stal. Ambtelijk zijn alle opties besproken en zijn de voor- en nadelen op een rijtje gezet. Gedurende de gesprekken kwam ook het idee naar voren om de stal tijdelijk te gebruiken voor woonruimte. Oorspronkelijk was het idee om er 'doos-in-doos' constructie van te maken. Uiteindelijk is vanwege bouw- en brandveiligheidsoverwegingen gekozen voor een aanpassing in de dak constructie en het bouwen in de stal zelf.

De Ruimte heeft op dit moment al ervaring met het bieden van woonruimte in combinatie met zorg. In de stal zien zij dit ook voor zich, waarbij de zorg niet perse bij hen ingekocht moet worden en waarbij een goede mix van doelgroepen ontstaat (starters, zorg, beschermd wonen, statushouders, etc.). In overleg is gekozen voor 13 woningen met de volgende mix aan bewoners:

- Vier woningen voor hulpvragers (uitstromers Beschermd Wonen en instromer in Beschermd Thuis).
- Vier woningen voor statushouders of Oekraïense ontheemden.
- Vier woningen voor hulpdragere (starters, studenten, gescheiden mensen die 'een goede buur' willen zijn voor een tweetal medebewoners.

De dertiende woning wordt gebruikt als nood-/crisisopvang voor de zorgtak van de Ruimte zelf en zal daardoor niet regulier verhuurd gaan worden. Een uitvoerigere beschrijving van het initiatief is terug te vinden in hoofdstuk 2 en 3 van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Uw college heeft in 2023 een principebesluit genomen over deze ontwikkeling, en de volgende voorwaarden verbonden aan de nadere uitwerking:

1. Een mix van doelgroepen is een voorwaarde. Er moeten afspraken gemaakt worden met de gemeente over de doelgroepen die gehuisvest gaan worden, de mix daarvan, de typen units en de doorstroming. Deze afspraken worden periodiek geëvalueerd en besproken met de gemeente;
2. Het aantal en type wooneenheden vast te stellen op basis van de afspraken over doelgroepen en ruimtelijke inpassing van het initiatief;
3. Er moet onderbouwd welke termijn de ondernemer minimaal nodig heeft om de casus haalbaar te maken, waarbij een max. van 20 jaar wordt gesteld;
4. Er is een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht nodig over de inrichting van het perceel en de inpassing van de tijdelijke nieuwe functie;
5. Op basis van het advies van het Oversticht moet een erfinrichtingsplan opgesteld worden, waarin in ieder geval voldoende ruimte moet zijn voor (fiets-)parkeren op eigen perceel en berg- en buitenruimte voor de bewoners;
6. Er moet gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluitingen op de openbare weg en er moet aangetoond worden dat er voldoende ruimte is voor (fiets-)parkeren op eigen perceel. Daarnaast moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking veroorzaakt en de verschillende verkeersstromen op de Vossersteeg veilig naast elkaar kunnen bestaan;
7. Initiatiefnemer moet bij de aanvraag omgevingsvergunning een verslag aanleveren van overleg met omwonenden, waarbij duidelijk staat wat de opmerkingen van omwonenden is en wordt aangegeven wat met de opmerkingen (wel/niet) gedaan wordt en waarom;
8. Het asbestdak van de stal moet gesaneerd worden voordat het in gebruik genomen mag worden voor tijdelijke woonruimte;
9. Afspraken over de inrichting van het perceel, de doelgroepen, planschade en andere kosten, etc. moeten worden vastgelegd in anterieure overeenkomst;

10. Er moet een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd aangevraagd worden, die wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Aan alle door uw college gestelde voorwaarden zijn voldaan, waardoor zij voornemens is de ontwerpvergunning te verlenen. Uw raad wordt nu gevraagd een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor deze ontwikkeling.

Argumenten:

1.1 De gemeente Dalfsen heeft de opdracht Beschermd Wonen te decentraliseren

Ontwikkeling van woonunits bij zorgboerderij De Ruimte is helpend in de opgave die er voor de Gemeente Dalfsen voor decentralisatie Beschermd Wonen is. De units kunnen zorgen voor uitstroommogelijkheden vanuit een Beschermd Wonen-locatie en instroom van in Beschermd Wonen voorkomen door het aanbieden van Beschermd Thuis in de woonunits.

1.2 De tijdelijke woonruimte kan ook als time-out plek of voor maatschappelijke opvang ingezet worden

Behalve voor Beschermd Wonen zou een woonunit ingezet kunnen worden als time-out ruimte of als plek voor maatschappelijke opvang. Ook hierin heeft de gemeente Dalfsen een lokale urgente opdracht te vervullen, aangezien de opvanglocaties voor maatschappelijke opvang in Zwolle volledig uitgenut zijn. Het verdient aanbeveling om met zorgboerderij de Ruimte te verkennen of het structureel tot beschikking hebben van twee van deze units tot de mogelijkheden behoort. De Ruimte heeft namelijk aangegeven graag een goede mix van verschillende doelgroepen te willen huisvesten op het perceel.

1.3 Ook voor de huisvesting van statushouders en starters is dringend behoefte aan woonruimte

Niet alleen voor doelgroepen met een zorg achtergrond of aspect is behoefte aan woonruimte, ook voor de huisvesting van statushouders, spoedzoekers (gescheiden mensen) en starters wordt naarstig gezocht naar geschikte en voldoende woongelegenheden. Zoals eerder aangegeven wil De Ruimte graag een goede mix van doelgroepen, waar ook ruimte is voor statushouders en spoedzoekers en starters bij voorkeur uit Dalfsen of met binding met Dalfsen. Omdat de woningen klein zijn, zal de huur onder de huurtoeslagsgrens liggen. Bijkomend voordeel van een kleine woning is dat het stimuleert om door te stromen naar grotere woningen. De woonruimtes zijn niet bedoeld om een gezin te starten. Hierdoor wordt verwacht dat de bewoners er maximaal enkele jaren zullen wonen. Het initiatief kan daarbij bijdragen aan de dringende behoefte voor woonruimte bij verschillende doelgroepen.

1.4 Het perceel leent zich voor tijdelijke huisvesting in een leegstaand agrarisch bedrijfsgebouw

Op de locatie aan de Vossersteeg 74 hebben in het verleden al ontwikkelingen voorgedaan waar nu op voortgeborduurd kan worden. Er wordt bijvoorbeeld al woonruimte aangeboden voor bepaalde doelgroepen. Daarnaast wordt ook verschillende soorten zorg geboden. Initiatiefnemer heeft een nieuwe invulling gezocht voor een leegstaande schuur op zijn erf. Door deze nieuwe invulling toe te staan, wordt voorkomen dat de schuur geen functie heeft en begint te verloederen. Het staken van een deel van de agrarische functie heeft een positief effect op de stikstofemissie van het bedrijf. Er verdwijnen 1300 varkens op het perceel en hier komen 13 woningen voor terug. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, waardoor verstening voorkomen wordt. Hierbij wordt geparkeerd op het eigen erf, waar genoeg ruimte voor is. De woningen hebben daarmee ook weinig landschappelijke impact. Daarbij is een inrichtingsplan opgesteld om het erf en de nieuwe functie op een juiste manier landschappelijk in te passen. Deze is gebaseerd op een advies van de ervenconsulent van het Oversticht. Het aantal vervoersbewegingen met personenvervoer zal waarschijnlijk licht toenemen. Hier tegenover staat dat het aantal vervoerbewegingen van zwaar verkeer af zal nemen, aangezien er minder toelevering van varkens, voer, etc. nodig is. Hoewel de locatie in het buitengebied ligt, ligt deze nabij de kern Dalfsen in een gebied die zich kenmerkt door een verscheidenheid aan functies.

1.5 Voor het verlenen van de vergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan past niet binnen een categorie op deze lijst. Omdat het bouwplan is ingediend vóór 1 januari 2024 moet het worden getoetst aan het oude recht dat van toepassing was

voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat de raad nog een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven, voordat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.6 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. Het bouwplan past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, waarin de verschillende ruimtelijke aspecten worden behandeld. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook bij het (ontwerp-)besluit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan gevoegd. Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (nu omgevingsplan). Bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan wordt de onherroepelijke vergunning hierin opgenomen.

1.7 Er heeft participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

Initiatiefnemers hebben diverse inloop- en informatieavonden georganiseerd om de omwonenden te informeren en te betrekken bij de planvorming. Enkele omwonenden hadden zorgen over de verkeersaantrekkende werking. Daarnaast hebben enkelen aangegeven liever een lege schuur te hebben, dan een nieuwe invulling daarvan. Anderzijds begrepen zij ook dat een invulling economische gezien wel noodzakelijk is. Zover nu bekend lijken er geen zwaarwegende belangen of bezwaren te zijn bij omwonenden. Bovendien is nagedacht over het betrekken van omwonenden in het vervolgproces, bijvoorbeeld door het opnemen van een buurtgenoot in de toelatingscommissie voor nieuwe bewoners. In paragraaf 8.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing is een weergave van het participatieproces terug te vinden. De gespreksverslagen zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

1.8 De functie wordt voor een periode van maximaal 20 jaar toegestaan

Het idee voor tijdelijke woonruimte is ontstaan na een zoektocht voor een nieuwe functie voor een leegstaande stal. Doorgaan met de agrarische invulling van de schuur en deze daarmee weer vullen met varkens, blijft nog steeds een optie. De ontwikkelingen in de agrarische sector zijn echter grillig, wat het moeilijk maakt om op dit moment goede beslissingen voor de toekomst te maken. Door deze functie nu tijdelijk toe te staan, kan nagedacht worden over een goede permanente invulling van de stal. Daarbij is opnieuw gebruik voor agrarische doeleinden een optie, maar kan te zijner tijd ook nagedacht worden over het permanent toestaan van woonruimte. Voor de manier van vergunnen is aansluiting gezocht bij de manier waarop eerder zonneparken zijn vergund. De onderliggende bestemming bleef daarbij onveranderd, er werd slechts ander gebruik toegestaan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de tijdelijke invullen minimaal 20 jaar in stand gehouden moet worden, om de casus financieel gezien ook haalbaar te maken. Deze terugverdientijd van de investering heeft mede te maken met het asbestdak wat gesaneerd moet worden. De tijdelijkheid sluit daarnaast aan bij het aanmerken van het project als pilotproject.

1.9 Er worden voorwaarden aan de vergunning verbonden

Om bepaalde afspraken publiekrechtelijk goed te kunnen borgen, worden de volgende voorwaarden aan de vergunning verbonden:

- Het erf moet ingericht worden volgens het erfinrichtingsplan.
- De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 20 jaar.
- Na deze 20 jaar moet de schuur hersteld worden in de oude staat, waarbij deze onbewoonbaar gemaakt moet worden. Hierbij moeten in ieder geval voorzieningen als badkamers en keukens verwijderd worden.
- In afwijking op voorgaande geldt dat er tijdens de 20 jaar nieuwe afspraken kunnen worden gemaakt over de invulling van de schuur, waarbij de bijbehorende ruimtelijke procedure dan doorlopen moet worden.
- Parkeren moet geregeld worden op eigen perceel. Als blijkt dat het huidige parkeerterrein niet toereikend is, dan moet initiatiefnemer ruimte op eigen perceel inrichting voor extra parkeergelegenheid.
- De huur van de wooneenheden mag maximaal tot de huurtoeslagsgrens reiken.
- Minimaal 30% van de wooneenheden moet beschikbaar zijn voor statushouders of Oekraïense ontheemden.

2.1 Door het initiatief aan te merken als pilotproject kan worden geëxperimenteerd met tijdelijke huisvesting op boerenerven

Naar verwachting gaan er de komende jaren vele agrarische erven vrijkomen. Voor een deel van de bebouwing op de erven kan Sloop voor Kansen toegepast worden, maar voor een deel kan of moet ook een nieuwe vervolgfunctie gezocht worden. Enkel sloop voor kansen toepassen zou namelijk betekenen dat het buitengebied zal verkleuren naar wonen met nieuwe, grote woningen. Dat hoeft niet altijd erg te zijn, maar voor de leefbaarheid van het buitengebied is een goede mix aan functies, waaronder bedrijfsmatige, passender. Met de op te stellen Plattelandsvisie willen we richting geven aan welke functie in welk deelgebied passend is. Er ontstaan ook initiatieven voor het al dan niet tijdelijke woonruimte in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing, waar ook vaak een link wordt gelegd met zorg. Aan verschillende initiatieven daarvoor is al medewerking verleend, maar in de vorm van tijdelijke huisvesting nog niet. Het beleid voorziet door nu ook nog niet in. Dit initiatief biedt een kans om hier alvast ervaring mee op te doen.

3.1. Eventueel binnengekomen zienswijzen worden ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd

Het besluit van de raad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven, maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning voor de realisatie van 13 tijdelijke woonruimten in een voormalige varkensstal aan de Vossiersteeg 74 te Dalfsen. Dit besluit wordt eerst in ontwerp ter inzage gelegd. Als er zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden ingediend, worden deze aan de gemeenteraad voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen. In het raadsvoorstel wordt dan aangegeven of er reden is om de verklaring van geen bedenkingen te handhaven of alsnog niet af te geven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt met het nu voorliggende raadsvoorstel de ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt en kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De vergunning Wet natuurbescherming volgt een apart spoor

Voor de realisatie van de plannen is een aanpassing van de bestaande vergunning Wet natuurbescherming (Wnb) benodigd. Hiervoor is de provincie Overijssel bevoegd gezag. De aanvrager heeft de keuze om dit vergunningstraject aan te haken bij de het traject voor de gemeentelijke vergunningen of om dit separaat aan te vragen. In dit geval heeft aanvrager ervoor gekozen om de Wnb vergunning separaat aan te vragen. Uiteindelijk zijn alle vergunningen nodig om het project uit te kunnen voeren. Er kan zich dus de situatie voor doen waarbij de gemeentelijke vergunning verleend zijn, maar de Wnb vergunning niet. In dat geval mag het project niet uitgevoerd worden. Aangezien er intern gesaldeerd gaat worden, er wordt in de toekomstige situatie immers vele malen minder varkens gehouden dan in de huidige situatie is toegestaan, is er een reële kans op het verkrijgen van de Wnb vergunning.

1.2 Ketenvorming van aanbieders kan voor verwarring zorgen

Deze zorgaanbieder biedt momenteel enkel Beschermd Wonen via persoonsgebonden budget (PGB) constructie aan. Beschermd Thuis daarentegen bieden zij wel op basis van zorg in natura (ZIN) aan. Dit zou voor verwarring kunnen zorgen, zeker wanneer zij ook woonruimte gaan verhuren. Wanneer de mogelijkheid bestaat om via een ZIN constructie Beschermd Wonen aan te bieden, op voorwaarde dat de inkoop niet meer via centrumgemeente Zwolle verloopt, schrijft de aanbieder zich hier actief op in. De zorgaanbieder heeft aangegeven geen problemen te hebben wanneer er andere aanbieders van Beschermd Thuis bij de huurder ingezet worden. Vraagstelling is wel in hoeverre deze keten van voorzieningen daartoe ruimte biedt, en in hoeverre de huurder actief gewezen wordt op de mogelijkheden. Anderzijds stelt deze aanbieder zich actief op in de ontwikkeling van het product Beschermd Thuis, zoals dit tot nu met andere stakeholders is neergezet. Daarnaast kan er ook door consulenten WMO actief verwezen worden naar de onafhankelijke cliëntondersteuner.

1.3 Projecten voor flexibele woonruimte zijn financieel moeilijk rond te krijgen

Er is daarom ook gezocht naar subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk, waarbij nu een aanvraag is gedaan voor een specifieke subsidie. Financieel gezien lijkt het hiermee rond te komen, maar onvoorziene gebeurtenissen of omstandigheden kunnen hier verandering in brengen. Mocht dit zich voordoen, dan wordt gezamenlijk gezocht naar een oplossing. Als de investering aan de voorkant

goed geregeld is, betekend dit wel dat er een toekomstbestendig bedrijf op het perceel Vossiersteeg 74 gevestigd is. In deze investering is ook het saneren van een asbesthoudend dak opgenomen.

2.1 Er kunnen meer agrariërs met soortgelijke initiatieven komen

Zoals in argument 2.1 aangegeven komen er naar verwachting de komende jaren veel boerenerven inclusief bijbehorende bebouwing vrij. Meer agrariërs met soortgelijke ideeën kunnen zich melden bij de gemeente. Door het initiatief van de Ruimte aan te merken als pilotproject, wordt aangegeven dat dat voor nu het enige initiatief voor tijdelijke huisvesting op een boerenerv is waar wij medewerking aan verlenen. Dit kan demotiverend werken voor andere initiatiefnemers. Het is echter wel duidelijk. Daarnaast is het verstandig om eerst de uitwerking van de Plattelandsvisie af te wachten en daarin op te nemen welke mogelijkheden wij in welke gebieden voor ons zien, voordat aan allerlei initiatieven medewerking wordt verleend.

3.1 Er kunnen zienswijzen binnenkomen op zowel het ontwerpbesluit om de vergunning te verlenen als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Iedereen heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit om vergunning te verlenen voor de realisatie van 13 tijdelijke woonruimten in een voormalige varkensstal aan de Vossiersteeg 74 te Dalfsen in Dalfsen. Deze zienswijze geldt ook voor ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het is aan de gemeenteraad om ingediende zienswijzen te beoordelen. Als daarna de vergunning wordt verleend kunnen belanghebbenden alsnog bezwaar en beroep aantekenen tegen de verleende vergunning.

Alternatieven:

1.1 Geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het realiseren van tijdelijke woonruimte in de vrijkomende stal op het erf Vossiersteeg 74

U kunt er ook voor kiezen om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dit goed wordt gemotiveerd. In dat geval moeten de ondernemers op zoek naar een andere invulling en, misschien nog belangrijker, wordt er geen bijdrage gedaan aan het oplossen van de krapte op de woningmarkt.

2.1 Het initiatief niet aanmerken aan pilotproject en daarmee de deur openzetten voor meer vergelijkbare initiatieven

U kunt er ook voor kiezen om de deur open te zetten voor vergelijkbare initiatieven, bijvoorbeeld rondom andere kernen. Bij elk verzoek zal het dan gaan om maatwerk, welke per initiatief en locatie beoordeeld moet worden. Er is echter nog geen ervaring met dergelijke initiatieven, dus het is moeilijk om op dit moment bepalen op basis waarvan initiatieven beoordeeld moeten worden.

Duurzaamheid:

Er wordt een nieuwe invulling gevonden voor een op dit moment leegstaande varkensschuur. Hiermee wordt verloedering voorkomen en worden materialen hergebruikt. Bovendien wordt een asbestdak gesaneerd. De benodigde energie wordt duurzaam opgewekt door de aanwezige zonnepanelen en kleine winturbines.

Financiële consequenties:

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

Communicatie:

Verloopt volgens de wettelijke procedure. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt na het besluit van uw raad als onderdeel van de ontwerp omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen tegen het besluit (vergunning inclusief verklaring van geen bedenkingen) worden ingediend.

Vervolg:

Als er zienswijzen worden ingediend, zullen deze aan de raad worden voorgelegd. Zie argument 2.1.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. U wordt hierover via het RIS geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning;
2. De ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende bijlagen;
3. Impressie van de gebouwen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
H. Jager

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.17 september 2024, nummer 1859;

overwegende dat:

- er op 29 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend 13 tijdelijke woonruimten in een voormalige varkensstal aan de Vossersteeg 74 te Dalfsen;
- dit aanvraag bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan “Buitengebied gemeente Dalfsen”, omdat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft hierin de bestemming “Agrarisch met waarden” heeft;
- binnen deze bestemming de realisatie van de tijdelijke woonruimte niet mogelijk is;
- het initiatief bijdraagt aan verschillende maatschappelijke opgaven op het gebied van huisvesting van specifieke doelgroepen;
- het initiatief zich leent om vooruitlopend op de op te stellen Plattelandsvisie te experimenteren met nieuwe functies op agrarische erven;
- 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;
- 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 bouwplan niet past binnen de voorwaarden van de op 25 november 2013 vastgestelde lijst van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is;
- een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voordat deze aanvraag vergund kan worden, omdat deze onderdeel uitmaakt van de te verlenen omgevingsvergunning;
- 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 lid1 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 het realiseren van 13 tijdelijke woonruimten in een voormalige varkensstal aan de Vossersteeg 74 te Dalfsen.
2. Dit initiatief aan te merken als pilotproject in het kader van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in de vorm van (tijdelijke) woonruimte, vooruitlopend op de op te stellen de plattelandsvisie;
3. De ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 oktober 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
H. Jager

de griffier,
M.G. Zweers