

## Raadscommissievoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Principe verzoek voor de bouw van een woning tussen de woningen Dommelerdijk 137 en 139 in Nieuwleusen
Datum:	13 mei 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	199
Informant:	Brenda Eekhof E.b.eekhof@dalfsen.nl T. (0529) 488 267

### **Voorstel:**

1. Niet mee te werken aan de bouw van een woning tussen Dommelerdijk 137 en 139 in Nieuwleusen;
2. Het verzoek voor verdere afdoening in handen van het college te stellen.

### **Inleiding:**

Op 12 februari 2014 is een (principe)verzoek bij u ingediend om medewerking voor de bouw van een woning tussen de woningen Dommelerdijk 137 en 139 in Nieuwleusen. De woning dient ter vervanging van een paardenstal en schuur.

Dit verzoek is in de raadsvergadering van 24 maart 2014 voor advies in handen van het college gesteld. Na het betalen van de leges is het verzoek in behandeling genomen door het college. Dit advies betreft het beleidsveld ruimtelijke ordening.



### **Argumenten:**

#### *1.1 Het verzoek past niet in het bestemmingsplan en de structuurvisie Kernen*

De locatie ligt aan een doorgaande weg en tussen twee woningen in. Het vormt het overgangsgebied tussen de kern Nieuwleusen en het buitengebied. Het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 staat de bouw van een woning hier niet toe.

Volgens de Structuurvisie Kernen ligt de locatie buiten het "bestaand woongebied". Het beleid is erop gericht de verschillende karakteristieken en kwaliteiten te handhaven. De locatie is niet aangewezen als een locatie waar woningbouw mogelijk is.

De locatie ligt in de lintbebouwing. Daarover is bij de vaststelling van de structuurvisie een amendement aangenomen waarin staat "bij het bouwen binnen bestaande lintbebouwing de identiteit van een lint behouden moet blijven. Dit houdt in dat voldoende voor lintbebouwing kenmerkende open stukken behouden moeten blijven." Dit verzoek maakt dat er verdichting ter plekke plaats vindt.

Omdat de locatie buiten de begrenzing voor woningbouw voor de structuurvisie ligt, is er sprake van provinciaal belang. Omdat de kwaliteit van de dorpsrand niet wordt versterkt voldoet het verzoek niet aan de kwaliteitsopgave die de Omgevingsvisie Overijssel verlangt.

#### *1.2 Het voorstel past niet in het ingezet beleid*

In het verzoek wordt verwezen naar de Notitie Inbreidingslocaties. Volgens de aanvrager past het verzoek er binnen en voldoet tevens aan de gestelde voorwaarden voor inbreiding.

Dat is niet het geval, omdat duidelijk in de Notitie staat dat locaties aan de rand van een kern niet onder de definitie van inbreidingslocaties vallen.

#### *1.3 Het verzoek verslechtert de stedenbouwkundige structuur*

Door de bouw van de woning zal de stedenbouwkundige structuur verslechteren. De locatie is een overgangsgebied tussen de kern Nieuwleusen en het buitengebied. Het bestaat uit een strook met woningen die onderling op een afstand liggen variërend van 30 tot 40 meter. Het verzoek betreft een perceel dat tussen 2 woningen ligt die op 40 meter van elkaar liggen. Er ontstaat daardoor een

verdichting van bebouwing, waardoor de stedenbouwkundige structuur verslechtert. Met het verslechteren van de stedenbouwkundige structuur verslechtert de beeldkwaliteit van de dorpsrand en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de kern.

#### *1.4 Gespreide eigendom, verschillende gebruikers en lage functie zijn geen ruimtelijke argumenten*

Een van de genoemde redenen om een woning te bouwen is dat er nu gespreide eigendom is, verschillende gebruikers en een lage functie van het perceel. Door de bouw van een woning wordt dit opgelost. Dit is geen ruimtelijk argument. De eigendoms- en gebruikerssituatie is iets van de eigenaren om op te lossen, maar is nooit een ruimtelijk argument om mee te werken aan zo'n verzoek.

#### *1.5 Huisnummer biedt geen recht op woning*

In het verzoek wordt een schets van de geschiedenis gegeven. Een onderdeel is dat er in het verleden volgens verzoekers een dubbele woning heeft bestaan met de huisnummers 137 en 139. Deze woning is later vervangen door de huidige woning met nummer 139. Jaren later is de huidige woning Dommelerdijk 137 gebouwd. Daarbij is het nummer 137 volgens de familie, zonder overleg met hun aan een deze woning toegekend.

Na onderzoek in het archief zijn er geen gegevens te vinden waaruit blijkt dat op het perceel qua bestemmingsplan 2 woningen aanwezig mochten zijn. Dit staat los van dat er sprake geweest kan zijn geweest van inwoning en dit door de familie daarom als 2 woningen wordt beschouwd.

Voordat de woning met nummer 137 is gebouwd, hebben familieleden al diverse keren gevraagd of zij nog een woning mochten bouwen. Dat is steeds afgewezen. De reden was dat het bestemmingsplan ook toen niet toe stond dat er een woning bij kwam. Ook de provincie wilde niet meewerken, omdat het niet paste in hun beleid (Streekplan).

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Meewerken leidt tot precedentwerking*

Als meegewerkt wordt aan dit verzoek zullen meer mensen met een vrijstaande schuur met zo'n verzoek komen. Zelfs is het mogelijk dat mensen bewust een aanvraag om omgevingsvergunning gaan indienen voor een schuur aan de andere zijde van het perceel om later een verzoek tot woningbouw in te dienen.

#### *1.2 Meewerken leidt tot onder druk zetten van grondexploitaties voor woningbouw*

Door precedentwerking zullen meerdere inwoners met vergelijkbare verzoeken komen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitatie.

#### *1.3 Verzoek heeft geen draagvlak*

De gemeente heeft een brief ontvangen waarin staat dat mensen uit de directe omgeving niet blij zijn met de plannen. De schrijvers willen geen verdichting van bebouwing. Daarnaast verwachten zij aanzienlijke planschade en kondigen zij aan dat bij een ruimtelijke procedure waardoor de woning mogelijk wordt gemaakt. Zij zullen hier bezwaar tegen maken.

#### *1.4 Mogelijk kan locatie ingezet worden voor rood voor rood en/of KGO*

De paardenstal (71 m<sup>2</sup>) en houten schuur (46 m<sup>2</sup>) kunnen mogelijk qua sloopoppervlakte worden gebruikt voor rood voor rood of KGO als de bebouwing niet karakteristiek is. Daar zal door de ervenconsulent uitsluitel over gegeven kunnen worden. In ieder geval zal er een andere slooplocatie bij nodig zijn, want per 850 m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing, mag er 1 woning worden teruggebouwd. De nieuwe woning zal in ieder geval niet op dit perceel terug gebouwd kunnen worden, omdat dat niet past in het beleid.

### **Alternatieven:**

De gemeenteraad kan meewerken aan het verzoek. De argumenten genoemd bij Kanttekeningen spelen dan wel een rol.

**Financiële dekking:**

De initiatiefnemers hebben de leges voor het in behandeling nemen van het (principe)verzoek betaald.

**Communicatie:**

Het college zal de initiatiefnemers per brief informeren over uw besluit. In de brief worden ook eventuele vervolgstappen aangegeven.

**Vervolg:**

Het college zal het verzoek verder afhandelen.

**Bijlagen:**

1. Het verzoek geanonimiseerd door privacywetgeving
2. Brief genoemd bij Argument 1.5 is geanonimiseerd door privacywetgeving

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. 13 mei 2014, nummer 199;

b e s l u i t :

1. Niet mee te werken aan de bouw van een woning tussen Dommelerdijk 137 en 139 in Nieuwleusen;
2. Het verzoek voor verdere afdoening in handen van het college te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 juni 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
drs. J. Leegwater