

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouw schuur Hessenweg 62

Datum: 26 augustus 2014

Portefeuillehouder: dhr. N.L. Agricola

Decosnummer: 233

Informant: Leonie van Dam
E.l.vandam@dalfsen.nl
T. (0529) 488234

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een grotere schuur bij de woning op het perceel Hessenweg 62.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Inleiding:

Voor het uitbreiden en vernieuwen van de schuur aan de Hessenweg 62 is op 7 mei 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. In het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen heeft het perceel de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming 'Archeologie waarde 1'. Binnen deze bestemming mag er maximaal een schuur komen van 120 m². Omdat de schuur 180 m² groot wordt, is een projectafwijkingbesluit noodzakelijk om een vergunning af te kunnen geven. Hierbij is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist omdat de schuur gebouwd wordt in een gebied met de aanduiding 'Archeologie waarde 1'. Dit omdat projecten in deze gebieden zijn uitgezonderd in de algemene toepassingsvoorwaarden van de door u vastgestelde lijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. Het college stelt voor om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Argumenten:

1.1 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Het weigeren van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is alleen mogelijk als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het ontwerpbesluit is een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het plan past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Over de uitstraling van de schuur (welstand) en de erfinrichting heeft het Oversticht advies uitgebracht. Deze adviezen zijn in de aanvraag verwerkt. Korthedshalve wordt voor de onderbouwing verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbesluit met ruimtelijke onderbouwing.

1.2 De extra oppervlakte wordt gecompenseerd met een extra investering in ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De adviezen van de ervenconsulent en welstand geven dit ook aan. Vooral in de toepassing van de materialen en het uiterlijk van de schuur worden met hogere kwaliteit uitgevoerd.

1.3 De regioarcheoloog heeft aangegeven dat archeologisch onderzoek vooraf niet nodig is.

De reden voor deze verklaring van geen bedenkingen is de ligging van het perceel in een gebied waar mogelijk archeologische vindplaatsen zijn. Omdat het gaat om het vernieuwen en relatief beperkt vergroten van de schuur op het bestaande erf bij de woning is een deel van de betrokken gronden zeker al eens geroerd. De regioarcheoloog vindt onderzoek vooraf daarom niet nodig. De archeologische belangen worden dus niet geschaad met dit plan. Het advies van de regioarcheoloog is als bijlage bij de ontwerpvergunning met ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Als bij de uitvoering toch archeologische vondsten worden aangetroffen, wordt volgens de wet gehandeld.

1.4 Overige instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

Het plan is ter vooroverleg aangeboden aan de Provincie Overijssel, het Waterschap Groot Salland, de Veiligheidsregio IJsselland en Vitens. Zij hebben allemaal aangegeven geen opmerkingen over het plan en de ruimtelijke onderbouwing te hebben.

2.1 Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is verplicht;

Uw raad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Hierbij is in de algemene toepassingsvoorwaarden opgenomen dat voor toepassing van de lijst een project o.a. niet mag liggen binnen de bestemming "Waarde – Archeologie 1 en 2" van het bestemmingsplan. De schuur ligt binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1'. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

2.2 De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen;

Als er zienswijzen tegen het plan worden ingediend worden deze aan de gemeenteraad 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 met dit voorstel de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kan het college de vergunning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 Bij de vaststelling van bestemmingsplan buitengebied is een duidelijke afweging gemaakt over de m2 bijgebouwen bij woningen in het buitengebied.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied duidelijk een standpunt ingenomen over de maximale m2 bijgebouwen bij woningen in het buitengebied. Een amendement om dit standaard op 150 m2 te stellen is ingetrokken. In dit geval is sprake van een specifieke situatie. Naar het oordeel van het college is sprake van compensatie in ruimtelijke kwaliteit ondanks een groter aantal m2. Verder speelt mee dat de situatie door planvorming van de N340 een tijd niet duidelijk is geweest voor de aanvrager. Nu dit weer helemaal anders wordt, en de bestaande schuur wel aan vervanging toe is, is medewerking nu wel al nodig. Er is dus in dit geval sprake van een specifieke situatie

Alternatieven:

- Het is mogelijk dat de raad besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de raad dit goed motiveert. Het college moet de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. 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. Bij beide planologische besluiten worden dezelfde ruimtelijk relevante aspecten overwogen.

Financiële dekking:

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

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 een zienswijze in te dienen.

Vervolg:

Als er geen zienswijze wordt ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Via het RIS wordt u geïnformeerd.

Bijlagen:

- Ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraag schuur Hessenweg 62

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de loco-secretaris-directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2014, nummer 233;

overwegende dat,

- er op 7 mei 2014 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het vervangen en vergroten van een schuur op het perceel Hessenweg 62 in Dalfsen (Z16699)
- 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;
- het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de overschrijding het maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning;
- 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;
- de schuur ligt in een gebied dat de bestemming Waarde Archeologie 1 heeft en projecten binnen deze gebieden zijn uitgesloten op de door de raad op 25 november 2013 vastgestelde lijst van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
- een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voor deze aanvraag vergund kan worden;
- 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, 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 aanpassen van het bestemmingsvlak voor het aanleggen van verharding en het vergroten van het maximale bebouwingsoppervlak voor het bouwen van een schuur;
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 20 oktober 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater