

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen, Haersolteweg 23
Datum:	4 juni 2024
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1798
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227

Voorstel:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 7 kleine woningen/chalets op het perceel Haersolteweg 23 in Dalfsen.
2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding:

Enkele jaren geleden is er contact geweest met de eigenaar van sportcomplex Optisport aan de Haersolteweg 23, over het plaatsen van tiny houses op het perceel tussen het gebouw van de sportschool en Recreatiepark Gerner (zie bijgevoegde luchtfoto). Op dat moment was het beleid voor tiny houses net vastgesteld, maar was er geen 'haakje' om zomaar wooneenheden toe te staan op dit perceel. De eigenaar besloot vervolgens om zelf op zoek te gaan naar een invulling van het terrein en vond die in de vorm van padelbanen. Passend binnen de bestemming "Sport" en daarom rechtstreeks vergunbaar. De vergunning was verleend, maar nog niet onherroepelijk. De vergunninghouder (niet de eigenaar van het perceel) moest nog een natuurtoets laten uitvoeren, maar heeft vervolgens niets meer van zich laten horen.

Het realiseren van padelbanen was voor zowel de buurt als een gemeente niet de meest gewenste situatie. De omwonenden waren bang voor geluidhinder, terwijl geluid ook voor bouwprojecten in de directe omgeving (Oosterdalfsen Noord) beperkingen zou opleveren.

In 2023 zijn daarom opnieuw gesprekken met de eigenaar van het perceel gevoerd, om te onderzoeken of de bouw van woningen op deze locatie alsnog een optie zou kunnen zijn. De eigenaar heeft vervolgens op 12 juli 2023 besloten een principeverzoek in te dienen, om in plaats van padelbanen 7 kleine woningen/chalets op het perceel te mogen realiseren. In de vergadering van 21 november 2023 hebben wij besloten aan dit verzoek medewerking te verlenen. U bent van dit besluit via een memo d.d. 21 november 2023 op de hoogte gesteld.

De eigenaar heeft als reactie op dit besluit voor 1 januari 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Omdat het niet mogelijk is om op één perceel twee vergunningen te hebben, die beiden een ontwikkeling mogelijk maken, is de omgevingsvergunning voor de padelbanen ingetrokken.

Gelet op het aantal woningen die op het perceel worden gebouwd, zonder dat er wordt gesloopt, moet de raad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Deze verklaring is nodig om de gevraagde omgevingsvergunning uitgebreide procedure te kunnen verlenen.

Argumenten:

1.1 Invulling van het perceel met zeven kleine woningen/chalets

Vanaf het begin is steeds met de eigenaar gesproken over 7 kleine woningen. Daarmee is het perceel ook vol. In verband met het geluid van de sporthal, mogen de woningen maar één bouwlaag hebben. Dat maakt dat de woningen het uiterlijk van een chalet hebben, met een oppervlakte van 73 m². De woningen worden verkocht, de initiatiefnemer blijft eigenaar van de ondergrond.

1.2 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.

1.3 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. Korthedshalve 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.

1.4 Er heeft in het voortraject participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft in november en december 2023 diverse bijeenkomsten gehouden om omwonenden en overige belanghebbenden te informeren over zijn plan. Verslagen van de participatiebijeenkomsten zijn als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.1. 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 bouw van 7 kleine woningen/chalets. 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 e omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen en risico's

Iedereen heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit om vergunning te verlenen voor de bouw van 7 kleine woningen/chalets op het perceel Haersolteweg 23 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:

Het alternatief is dat uw raad besluit geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dit goed wordt gemotiveerd.

Het betreffende perceel houdt dan de bestemming 'Sport' met de bestaande planologische mogelijkheden. De aanleg van padelbanen is dan opnieuw mogelijk, ook omdat deze locatie (vanwege de destijds verleende vergunning) buiten het voorbereidingsbesluit voor het realiseren van padelbanen binnen de gemeente Dalfsen is gehouden.

Duurzaamheid:

Door mee te werken aan dit inbreidingsplan ontstaat verdichting binnen de kern, dit heeft als gevolg dat minder uitleg van de bebouwde kom nodig is. Bovendien worden de woningen gebouwd met duurzame materialen en zijn als dat nodig is ook vervangbaar. Het initiatief draagt daarmee bij aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Dalfsen

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.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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. 4 juni 2024, nummer 1798;

overwegende dat;

- er op 8 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van 7 kleine woningen/chalets op het perceel Haersolteweg 23 in Dalfsen;
- dit aanvraag bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "Recreatieterreinen en recreatiewoningen, omdat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft hierin de bestemming "Sport" heeft;
- binnen deze bestemming de bouw van woningen niet mogelijk is;
- 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 de bouw van 7 kleine woningen/chalets op het perceel Haersolteweg 23 in Dalfsen.
2. Deze 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 24 juni 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB