

RAADSVOORSTEL

Datum: 12 mei 2015
Nummer:
Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een multifunctionele recreatieve voorziening (verblijfsaccommodatie en dagrecreatie) aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop

Voorgesteld raadsbesluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een multifunctionele recreatieve voorziening (verblijfsaccommodatie en dagrecreatie) aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning zijn ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Er is een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een multifunctionele recreatieve voorziening (verblijfsaccommodatie en dagrecreatie) aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop. Het college wil medewerking verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een zogenoemd 'Wabo-projectbesluit'. Voordat de vergunning kan worden verleend dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hiervoor af te geven. Omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt voorgesteld de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarnaast wordt voorgesteld de ontwerpverklaring tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Op 17 maart 2015 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouwing van de Oude School tot Bed & Breakfast aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop. Uit de aanvraag en de bijbehorende bijlagen blijkt dat deze omschrijving van de aanvraag de lading niet dekt. De aanvraag betreft feitelijk het realiseren van een multifunctionele recreatieve voorziening (verblijfsaccommodatie en dagrecreatie). De aanvraag in z'n totaliteit beschouwend en in overleg met aanvragers wordt de aanvraag daarom ook voor deze uitgebreide functie beschouwd.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland is vastgesteld. De bestemming van het projectgebied is 'Maatschappelijk – Dorpshuis'. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfs- en dagrecreatieve doeleinden is strijdig met het bestemmingsplan.

Ons college kan een omgevingsvergunning verstrekken voor een activiteit die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Omdat er sprake is van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, heeft ons college wel een verklaring van geen bedenkingen van uw raad nodig (artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)).

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het planologisch mogelijk maken van het realiseren van een multifunctionele recreatieve voorziening (verblijfsaccommodatie en dagrecreatie) aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop.

Argumentatie

Het karakteristieke monumentale hoekpand aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop stamt uit 1922 en is tot 1978 in gebruik geweest als lagere school. Na de sluiting van de school heeft het pand diverse gebruikers gehad en de laatste jaren deed het dienst als gymzaal. Initiatiefnemers hebben dit voormalige gemeentelijk perceel gekocht en willen hier een multifunctionele recreatieve voorziening ten behoeve van het bieden van zorg(eloze) vakanties realiseren. De kernactiviteit is gericht op het bieden van een toeristische verblijfsaccommodatie in de vorm van logies en ontbijt. Ten aanzien van de benaming Bed & Breakfast wordt het volgende opgemerkt. Hoewel initiatiefnemers hun concept Bed & Breakfast (B&B) noemen, valt deze niet binnen de traditionele vorm van B&B. Een traditionele

B&B kenmerkt zich door de combinatie met de woonfunctie en een beperkt aantal slaapplekken. Voorliggende ontwikkeling betreft het aanbieden van logies (7 kamers en in totaal ruimte voor maximaal 21 personen), maar daarnaast ook het bieden van dagrecreatie en dagbesteding. Het concept heeft hierdoor eveneens een grote maatschappelijke functie. Daarbij richten initiatiefnemers zich zowel op de individuele toerist en/of zorgbehoevenden als op groepen. Daarnaast richten initiatiefnemers zich op activiteiten in samenwerking met zorginstellingen in de vorm van dagrecreatie, zorgvakanties en dagbesteding ten behoeve van ouderen, minder validen en zorgbehoevenden.

Het pand is in zijn huidige staat niet geschikt om te dienen als verblijfsaccommodatie. Daarom vinden er interne verbouwingen plaats. Daarnaast worden de twee platte aanbouwen aan de achtergevel gesloopt. De monumentale waarden van het pand en het voorplein worden hierbij niet aangetast. Bij de inrichting van het pand zal het thema 'school' in de inrichting terug te zien zijn met als doel de herinnering aan de oude school levend te houden. Het pand wordt gelijkvloers ingericht en geheel rolstoeltoegankelijk gemaakt. Er worden in totaal 7 comfortabele tweepersoonskamers gecreëerd, die allen voorzien zijn van eigen badkamer. Op elke kamer is er de mogelijkheid een extra bed te plaatsen, zodat er in totaliteit 21 slaapplekken gecreëerd kunnen worden. Daarnaast wordt er een gastenverblijf met kleine keukenruimte gerealiseerd ten behoeve van het ontbijtbuffet en de ontspanning.

Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, kan medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo, zogenoemd 'Wabo-projectbeluit'. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd. In deze onderbouwing is aangegeven dat het plan aansluit op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat het voldoet aan de relevante omgevingsaspecten.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning met wabo-projectbesluit is het college bevoegd gezag. Omdat er sprake is van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven voordat bedoelde omgevingsvergunning kan worden verstrekt. Uw raad kan de gevraagde verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 Bor).

Wij zijn van oordeel dat instemmen met de aanvraag een wenselijke planologische situatie oplevert, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Het overschrijden van het vastomlijnde planologische toetsingskader is in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. De belangen van omwonenden zijn hierbij ook in ogenschouw genomen. Het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden op. De nadere ruimtelijke onderbouwing vindt u in de bijlage (I15.022021).

Wij stellen dan ook voor de gevraagde ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Na uw besluitvorming over de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Om de proceduretermijn zoveel mogelijk te bekorten binnen de wettelijke kaders stellen wij u voor de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend. Indien er wel een zienswijze wordt ingediend zullen wij die toesturen aan u. Vervolgens zullen wij u een voorstel doen toekomen met behandeling van de zienswijzen en met betrekking tot de te nemen beslissing. Uw raad beslist vervolgens over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, waarna wij vervolgens beslissen over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Externe communicatie

Wij zullen op de gebruikelijke wijze kennis geven van het (ontwerp) besluit, te weten via publicatie in de Staatscourant en de gemeentepagina in Dinkellandvisie.

Juridisch

Het is niet mogelijk om rechtstreeks beroep in te stellen tegen het raadsbesluit tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Dit omdat de inhoud van het raadsbesluit wordt verwerkt in het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning waartegen wel beroep openstaat.

Op grond van artikel 6.13 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen tegen de omgevingsvergunning. Tenzij het een belanghebbende betreft aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingebracht.

Financiële paragraaf

Het betreft een privaat initiatief waarvoor de kosten en risico's voor rekening van de aanvrager zijn. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst aangegaan en is het de gemeente aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Bijlagen

I15.022021: ruimtelijke onderbouwing

I15.021721: bodemonderzoek

I15.022022: standaard waterparagraaf

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,
de loco-secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op		
Besluit presidium:	<input type="radio"/>	om advies naar Commissie
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies hamerstuk
	<input type="radio"/>	advies bespreekstuk
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

RAADSBESLUIT

Datum: 12 mei 2015
Nummer:

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015, nr. I15.021466;

gelet op het advies van de commissie van 19 mei 2015 ;

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.27 en 3.11 van de wet Algemene bepalingen omgevingsrecht en in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, alsmede afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een multifunctionele recreatieve voorziening (verblijfsaccommodatie en dagrecreatie) aan de Dorpsstraat 94 te Lattrop;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 mei 2015

de griffier,

de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema

mr. R.S. Cazemier