

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen, De Smeule
Datum:	12 juli 2022
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	533609
Informant:	A. Klamer a.klamer@dalfsen.nl (0529) 48 82 70

Voorstel:

1. De '18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, De Smeule' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Voor het perceel aan De Smeule (ongenummerd) is in 2020 het verzoek ingediend om een vrijstaande woning te mogen bouwen. Het perceel grenst aan het autobedrijf dat aan de Burg. Backxlaan 206 zit. Met de bouw van de woning wordt de lintbebouwing aan De Smeule binnen de bebouwde kom afgerond. De stedenbouwkundige structuur binnen de bebouwde kom verbetert. Als tegenprestatie voor de ontwikkeling wordt het parkeerterrein achter het autobedrijf landschappelijk beter ingepast gezien vanuit het buitengebied.

Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om het plan mogelijk te maken. Initiatiefnemer heeft hiervoor de nodige onderzoeken uitgevoerd en een ruimtelijke onderbouwing is geschreven.

Via voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste situatie planologisch geregeld. Wij stellen u voor om de bestemmingsplanherziening vast te stellen

Argumenten:

1.1 De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige structuur

Voorafgaand aan het genomen principebesluit heeft het Oversticht een stedenbouwkundig advies gegeven als onderbouwing van de inpassing van nieuw te bouwen woning. Met de bouw van de woning op deze locatie aan De Smeule wordt het bebouwingslint vanaf de Burg. Backxlaan afgerond. De nieuw te bouwen enkele woning sluit goed aan bij de sfeer en de bebouwingstypologie van de straat en vormt de afronding van de kern naar het buitengebied. Bovendien wordt het parkeerterrein achter het autobedrijf aan de Burg. Backxlaan beter landschappelijk ingepast waardoor het gezien vanuit het buitengebied aan het zicht onttrokken wordt.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan alle relevantie wet- en regelgeving en er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, onder andere naar externe veiligheid, bodem en natuur. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten uitgewerkt en onderbouwd. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplanherziening zijn geen zienswijzen tegen deze herziening ingediend bij de raad.

1.4 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het plan is voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Zij hebben geen negatieve reactie gegeven op de plannen. Een aantal adviezen en aandachtspunten zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

1.5 Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer

De gemeente heeft een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin de afspraken tussen partijen zijn vastgelegd. Afspraken over landschappelijke inpassing en de investering in de ruimtelijke kwaliteit (inpassing van het parkeerterrein) en planschade zijn hierin opgenomen.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier is geregeld (artikel 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening). Met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat zij alle kosten voor hun rekening nemen.

Kanttekeningen en risico's

Er kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld

Het is mogelijk dat belanghebbenden, beroep tegen het vaststellingsbesluit gaan instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door

degenen die beroep instellen. Gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend wordt de kans dat dit gebeurt klein geacht, maar het kan niet worden uitgesloten.

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit is alleen mogelijk als u daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen heeft. Niet vaststellen betekent dat de bestemming op het perceel ongewijzigd blijft en dat initiatiefnemer geen woning kan gaan bouwen. Ook betekent dit dat het parkeerterrein achter het autobedrijf niet landschappelijk ingepast wordt en dat de ruimtelijke kwaliteit daar niet verbetert.

Duurzaamheid:

De nieuwe woning moet voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder moet de woning gasloos gebouwd worden.

Financiële dekking:

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties. Met de initiatiefnemer is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat alle gemeentelijke kosten bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht die verband houden met het plan.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt:

- beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- kenbaar gemaakt via Kernpunten, officiële bekendmakingen en www.dalfsen.nl;
- toegestuurd aan de betrokken overheidsdiensten.

Vervolg

Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan beroep instellen bij de Raad van State. Als er binnen deze termijn niet wordt verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening, treedt het bestemmingsplan in werking en/of is onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan '18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, De Smeule' (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

gemeentesecretaris,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022, nummer 533609;

overwegende dat:

- de '18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, De Smeule' is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de '18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, De Smeule' van 24 mei 2022 tot en met 5 juli 2022 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- betrokken overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 29 juni 2021;
- de '18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, De Smeule' is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz18-ON01;
- de '18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, De Smeule' met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De '18e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, De Smeule' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 september 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater