

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	11
Onderwerp:	8e herziening bestemmingsplan Kernen, Nieuwstraat 17B
Datum:	4 februari 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1051
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

**Voorstel:**

1. De 8<sup>e</sup> herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Nieuwstraat 17B" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

U heeft op 17 december 2018 een stedenbouwkundige visie vastgesteld voor de invulling van de locatie Nieuwstraat 17B in Lemelerveld. Daarbij heeft u besloten om akkoord te gaan met het realiseren van maximaal 7 woningen (vrijstaand of twee onder een kap) op deze locatie. Om deze stedenbouwkundige invulling te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan 8<sup>e</sup> herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Nieuwstraat 17B" heeft van 4 december 2019 tot en met 14 januari 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Daarom stellen wij voor om de bestemmingsplanherziening gewijzigd vast te stellen.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend en Provincie en waterschap gaan akkoord met de bestemmingsplanherziening*

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen bij u ingediend. Verder hebben de Provincie en het waterschap geen opmerkingen over de bestemmingsplanherziening en gaan hiermee akkoord.

#### *1.2 De verbeelding en toelichting zijn in beperkte mate aangepast naar aanleiding van een reactie van een omwonende en het bestuur van de tennisvereniging Lemelerveld*

In de stedenbouwkundige visie die door u is vastgesteld staan een tweetal mogelijke varianten genoemd voor de verkaveling van het perceel. De ontwikkelaar heeft deze varianten besproken met de aanwonenden van het bestemmingsplangebied in het kader van de burgerparticipatie. In deze varianten verspringen de voorzijden van de woningen iets ten opzichte van de Nieuwstraat. Op de verbeelding die ter inzage heeft gelegen, zijn deze verspringingen niet aangebracht. Aan de westzijde is een recht bouwvlak getekend op de verbeelding. De eigenaar/bewoner van de woning ten noorden van het plangebied, heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan gevraagd om de verbeelding aan te passen overeenkomstig de eerdergenoemde varianten met verspringingen. Een aantal van de toekomstige woningen wordt dan iets verder van de Nieuwstraat af gebouwd. Deze eigenaar/bewoner heeft dan vanuit zijn woning meer uitzicht naar het zuiden. Bovendien is dit ook gunstiger voor de aanwonenden aan de westzijde van de Nieuwstraat, omdat de afstand tussen hun woningen en (een aantal van) de nieuw te bouwen woningen groter wordt. Tegen deze beperkte aanpassing van de verbeelding bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De bestemmingsplanherziening moet dan echter wel gewijzigd worden vastgesteld.

Tevens is op verzoek van het bestuur van de tennisvereniging Lemelerveld een ambtshalve wijziging aangebracht in de toelichting van de bestemmingsplanherziening. Het gaat hierbij om een aanvulling in paragraaf 3.2.8.3.. De aanvulling betreft een passage omtrent mogelijke lichthinder afkomstig van de buitenverlichting van de naastgelegen tennisbanen.

#### *1.3. De ontwikkeling voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid; Het voorstel voldoet aan bestaand gemeentelijk beleid*

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, geluid, flora en fauna en zo verder). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Het voorstel past binnen het nationaal beleid. De woningbouwlocatie voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verder past het voorstel in de provinciale Omgevingsvisie, de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen en de Woonvisie. Deze ontwikkeling volgt de uitgezette ruimtelijke koers van de Structuurvisie kernen die door de raad op 27 september 2010 is vastgesteld. Het betreffende perceel ligt in een gebied dat wordt aangeduid als bestaand woongebied. Er is dan ook sprake van goede ruimtelijke ordening. Kortheidshalve verwijzen wij u hierbij naar de bijgevoegde bestemmingsplanherziening waarin deze onderwerpen worden behandeld.

#### *2.1. De overeenkomst met de ontwikkelaar vormt een voldoende onderbouwing om af te zien van een exploitatieplan*

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoeft u voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het

verhaal van de kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Financiële afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst vormt voldoende onderbouwing om af te zien van een exploitatieplan.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Er kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld*

In theorie is het mogelijk dat belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd zienswijzen in te dienen of die een bezwaar hebben tegen het gewijzigd vaststellen van de planherziening, beroep tegen het vaststellingsbesluit kunnen instellen bij de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

### **Alternatieven:**

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd. De ontwikkelaar kan het perceel dan alleen maar invullen op basis van de geldende bestemming.

### **Duurzaamheid:**

De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding voor uitbreiding). De woningen moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder worden de woningen gasloos gebouwd.

### **Financiële consequenties:**

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

### **Communicatie:**

1. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken op de website publiceren en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
3. Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

### **Vervolg:**

Na vaststelling ligt de bestemmingsplanherziening voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die niet in staat zijn geweest zienswijzen in te dienen of die een bezwaar hebben tegen het gewijzigd vaststellen van de planherziening, kunnen beroep instellen bij de Raad van State in Den Haag.

### **Bijlagen:**

1. Toelichting en regels 8<sup>e</sup> herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Nieuwstraat 17B";
2. Verbeelding 8<sup>e</sup> herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Nieuwstraat 17B".

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris / directeur  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2020, nummer 1051;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 17 december 2018 stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft vastgesteld voor de invulling van de locatie Nieuwstraat 17B in Lemelerveld;
- de 8<sup>e</sup> herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Nieuwstraat 17B” van 4 december 2019 tot en met 14 januari 2020 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://ro.dalfsen.nl) en [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- na nader overleg met de eigenaar/bewoner van de woning ten noorden van het plangebied het bouwvlak in beperkte mate is aangepast waarbij hierin verspringingen zijn aangebracht conform de varianten die zijn getoond aan de omwonenden bij de burgerparticipatie;
- vanwege de aanpassing van het bouwvlak de bestemmingsplanherziening gewijzigd moet worden vastgesteld;
- verder op verzoek van het bestuur van de tennisvereniging Lemelerveld een ambtshalve wijziging is aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.2.8.3.) waarbij een passage is opgenomen omtrent mogelijke lichthinder afkomstig van de buitenverlichting van de naastgelegen tennisbanen;
- de Provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerp van de bestemmingsplanherziening;
- het waterschap Drents Overijsselse Delta geen opmerkingen heeft over het ontwerp van de bestemmingsplanherziening;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 14 februari 2019;
- 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 8<sup>e</sup> herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Nieuwstraat 17B” en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.DKernen2016hz8-vs01 met de daarbij behorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 maart 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater