

## Raadsvoorstel

Status: besluitvormend

Agendapunt:	13a
Onderwerp:	Vorbereidingsbesluit perceel Koesteeg Dalfsen
Datum:	20 juni 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	640
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

### **Voorstel:**

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor een perceel aan de Koesteeg in Dalfsen en te verklaren dat voor dit perceel kadastrale gemeente Dalfsen, sectie K, perceelnummers 9561, 9702 en 9703, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.VBBKoesteeg-vs01, een herziening van het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 wordt voorbereid;
2. Te bepalen dat het verboden is om het bestaande gebruik van dit perceel vanaf de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit te wijzigen binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt;
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt daags na het raadsbesluit.

**Inleiding:**

Het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt via de Staatscourant en KernPUNTEN. In dit ontwerpplan is een onjuiste aanduiding op de verbeelding opgenomen voor een perceel aan de Koesteeg (in het verleden huisnummers 15 en 17) in Dalfsen. Door deze onjuiste aanduiding op de verbeelding in combinatie met de regels van de bestemming "Wonen" is het nu mogelijk om (meerdere) aaneen gebouwde wooneenheden (woningen) te bouwen op het perceel. Dit is in strijd met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt met omwonenden, ontwikkelaar en de gemeente. Het bestemmingsplan zou namelijk slechts het bouwen van vier vrijstaande woningen mogelijk moeten maken. Daarom stellen wij u voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor dit perceel om ongewenste situaties te voorkomen.

**Argumenten:**

Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat op het perceel ingetekend op bijgevoegde digitale verbeelding (meerdere) aaneen gebouwde wooneenheden (woningen) worden gebouwd.

Dit is in strijd met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt tussen de omwonenden, ontwikkelaar en gemeente. Gedurende het jaar dat het voorbereidingsbesluit geldt wordt de planologische situatie "bevroren" en kunnen wij met de omwonenden en de ontwikkelaar een plan ontwikkelen dat voor iedereen acceptabel is.

**Kanttekeningen**

De waarde van een perceel wordt mede bepaald door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Door het inperken van die mogelijkheden kan er een risico op planschade ontstaan. Gelet op de spoedeisendheid is er in dit stadium nog geen risicoanalyse uitgevoerd (om te bepalen of het risico er is en om welk bedrag dit dan mogelijk gaat). In de fase van het voorbereidingsbesluit is dit overigens nog niet van belang, omdat eventuele schade wordt veroorzaakt door een bestemmingsplan (-herziening). Het voorbereidingsbesluit zelf brengt dit niet met zich mee. Het is mogelijk om een risicoanalyse uit te laten voeren zodat u bij vaststelling van een bestemmingsplan(-herziening) voor het perceel zelf de afweging kunt maken of u het risico van planschade wilt lopen.

**Alternatieven:**

U kunt ervoor kiezen om geen voorbereidingsbesluit te nemen en de daaraan verbonden risico's (het bouwen van meerdere woningen aaneen) te aanvaarden.

**Vertrouwelijkheid:**

Dit voorstel kan in het openbaar worden behandeld. Tot aan die tijd geldt vertrouwelijkheid om te voorkomen dat ongewenste situaties optreden voordat de raad gelegenheid heeft zich uit te spreken.

**Duurzaamheid:**

N.v.t.

**Financiële dekking:**

N.v.t.

**Communicatie:**

Het voorbereidingsbesluit moet bekend gemaakt worden via KernPUNTEN of een ander dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad, de Staatscourant en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Vervolg:**

- Tegen het voorbereidingsbesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk. Het voorbereidingsbesluit vervalt op het moment dat binnen een jaar na inwerkingtreding ervan geen ontwerp van een bestemmingsplan(-herziening) ter inzage is gelegd of op het moment dat (de herziening van) het bestemmingsplan in werking treedt.
- De bekendmaking zoals genoemd onder het kopje “Communicatie” vindt plaats op 27 juni 2017.
- Er wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid waarin planologisch wordt geregeld dat hier een invulling wordt gerealiseerd waar de omwonenden van de locatie mee akkoord gaan.

**Bijlagen:**

Verbeelding met de aangegeven locatie.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,  
drs. J.H.J. Berends

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2017, nummer 640;

overwegende dat in het ontwerp van het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 een onjuiste aanduiding op de verbeelding is opgenomen voor een perceel aan de Koesteeg (in het verleden huisnummers 15 en 17) in Dalfsen, kadastrale gemeente Dalfsen, sectie K, perceelnummers 9561, 9702 en 9703;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t :

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor een perceel aan de Koesteeg in Dalfsen en te verklaren dat voor dit perceel kadastrale gemeente Dalfsen, sectie K, perceelnummers 9561, 9702 en 9703, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.VBBKoesteeg-vs01, een herziening van het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 wordt voorbereid;
2. Te bepalen dat het verboden is om het bestaande gebruik van dit perceel vanaf de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit te wijzigen binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt;
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt daags na het raadsbesluit.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 juni 2017.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
drs. J. Leegwater