

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	14
Onderwerp:	16e herziening Bestemmingsplan Kernen, Pastoretuin Hoonhorst
Datum:	4 mei 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1283
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. De 16^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastoretuin Hoonhorst” vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

U heeft op 14 december 2020 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het perceel aan de Kerkstraat/Lage Weide ten zuiden van de pastorie in Hoonhorst. Dit perceel is nu nog ingericht als tuin. Door het vaststellen van dit stedenbouwkundig plan bent u er mee akkoord gegaan dat op dit perceel 9 sociale koopappartementen worden gerealiseerd voor de doelgroep senioren. Om de appartementen daadwerkelijk te kunnen bouwen, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan. Het ontwerpbestemmingsplan 16^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastoretuin Hoonhorst" heeft van 10 maart 2021 tot en met 20 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Wij stellen u voor om de bestemmingsplanherziening vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend en de reacties van de Provincie en de Veiligheidsregio worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de bestemmingsplanherziening zijn geen zienswijzen tegen deze herziening bij u ingediend. Verder heeft de Provincie geen opmerkingen over de bestemmingsplanherziening en gaat hiermee akkoord. De Veiligheidsregio heeft opmerkingen gemaakt en een advies gegeven omtrent de veiligheid van de toekomstige bewoners van het appartementengebouw. Dit heeft te maken met de twee hogedruk aardgastransportleidingen die op een afstand van respectievelijk circa 135 en 143 meter langs het plangebied lopen. Naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio, is de toelichting van de bestemmingsplanherziening aangevuld.

1.2 Er is voldoende maatschappelijk draagvlak

Bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan is in het raadsvoorstel aangegeven, dat dit plan meerdere keren is voorgelegd aan de buurtbewoners en aan Hoonhorst als geheel. Tijdens de inloopbijeenkomsten zijn er opmerkingen gemaakt waarna de ontwikkelaar aanpassingen aan het plan heeft gedaan. Bij de participatie is gewerkt volgens de richtlijnen van de Leidraad Participatie. Bij de stukken van het stedenbouwkundig plan zat het uitgebreide participatie verslag. Zowel door ons als door de ontwikkelaar is over de bouwopgave overlegd met het bestuur van Plaatselijk Belang Hoonhorst. Dit bestuur onderschrijft het belang van woningbouw in de kern Hoonhorst.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan rijks-, provinciaal en 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. In de bestemmingsplanherziening worden de verschillende aspecten nader onderbouwd.

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 deze bestemmingsplanherziening 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 en risico's

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, beroep tegen het vaststellingsbesluit kunnen 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.

Alternatieven:

1. De geldende bestemming ongewijzigd laten door de bestemmingsplanherziening niet vast te stellen
U kunt er voor kiezen om de bestemmingsplanherziening niet vast te stellen. Dat betekent dat de huidige bestemmingen "Maatschappelijk" en "Wonen", op het de perceel blijven liggen. Er worden dan echter geen appartementen aan de woningvoorraad in de kern Hoonhorst toegevoegd waar op dit moment behoefte aan is.

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 dekking:

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties.

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Hierin wordt o.a. opgenomen dat alle gemeentelijke kosten bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht die verband houden met het plan.

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.
3. Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg:

Na vaststelling ligt de bestemmingsplanherziening gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die niet in staat zijn geweest zienswijzen in te dienen, kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als er geen beroep wordt ingesteld, is de bestemmingsplanherziening onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels 16^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastorietuin Hoonhorst";
2. Verbeelding 16^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastorietuin Hoonhorst".

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2021, nummer 1283;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 14 december 2020 een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld voor de invulling van de locatie pastorietaan aan de Kerkstraat/Lage Weide in Hoonhorst;
- op basis van dit stedenbouwkundig plan kan een appartementengebouw bestaande uit 9 woningen worden gebouwd op de betreffende locatie;
- het bestemmingsplan moet worden herzien om dit appartementengebouw te kunnen realiseren;
- de 16^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastorietaan Hoonhorst" van 10 maart 2021 tot en met 20 april 2021 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 en www.dalfsen.nl en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- de Provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerp van de bestemmingsplan-herziening;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 22 april 2021;
- de 16^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastorietaan Hoonhorst" is vervat in een bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0148.DKernen2016hz16-vs01;
- de 16^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastorietaan Hoonhorst" 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 hoeft 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 16^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, pastorietaan Hoonhorst" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 juni 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater