

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Vaststellen 5e herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86
Datum:	28 april 2015
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	328
Informant:	Marina Stel E.m.stel@dalfsen.nl T. (0529) 488 296

Voorstel:

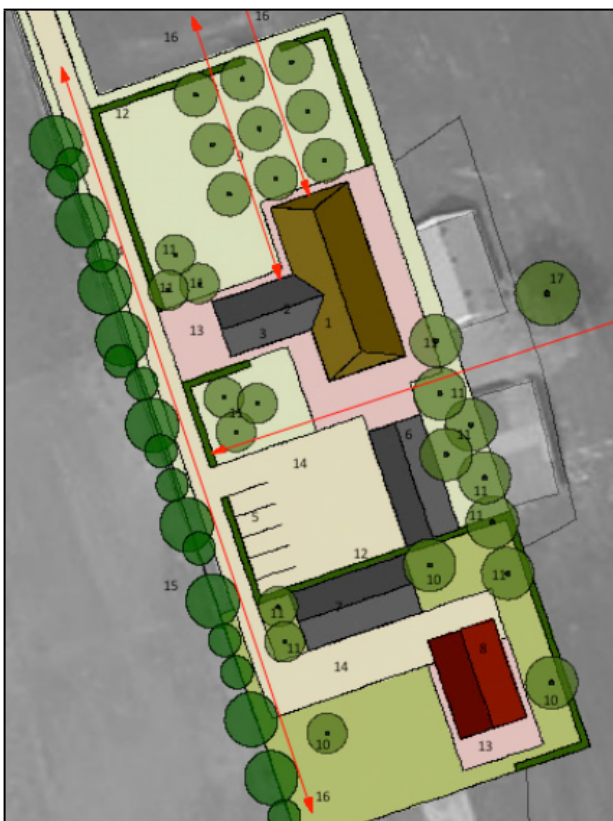
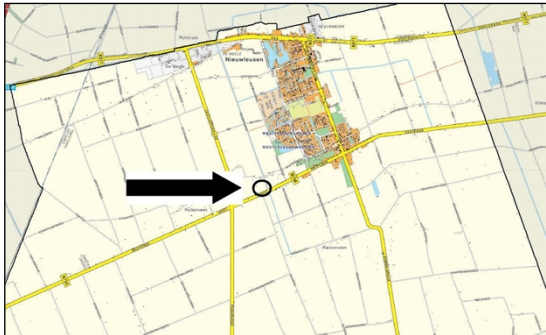
1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals uiteengezet in de Nota van Zienswijzen, inspraak en kennisgeving;
2. de 5e herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De percelen Knuvendijk 3 in Lemelerveld, Middeldijk 21 in Dalfsen en Westeinde 86 in Nieuwleusen doen mee aan de rood voor rood regeling en VAB regeling. De landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²) wordt gesloopt en karakteristieke bebouwing blijft behouden. De compensatiewoning wordt gebouwd op de locatie Middeldijk 21. Daarnaast blijft het karakteristieke achterhuis aan het Westeinde 86 behouden doordat deze geschikt wordt gemaakt voor twee appartementen.

Voor deze ontwikkeling is de 5^e herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86 in procedure gebracht. Het ontwerp heeft van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014. Er is één zienswijze ingediend. De beoordeling van de zienswijze en de reactie is uitgewerkt in de Nota van zienswijzen, inspraak en kennisgeving. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen **niet** aangepast. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. In de afbeeldingen hieronder zijn de locaties van het plan weergegeven.

Locatie Middeldijk 21
Locatie Westeinde 86

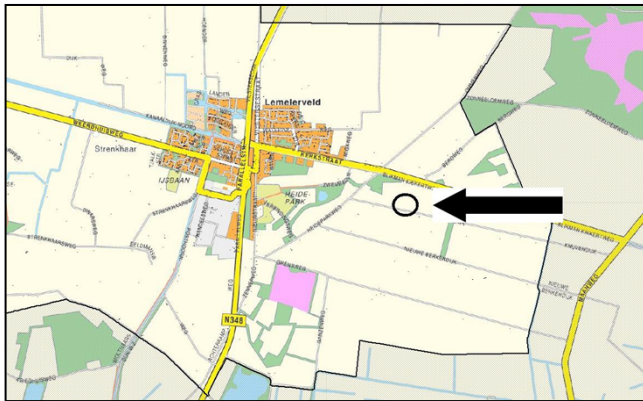


Erfinrichting Westeinde 86

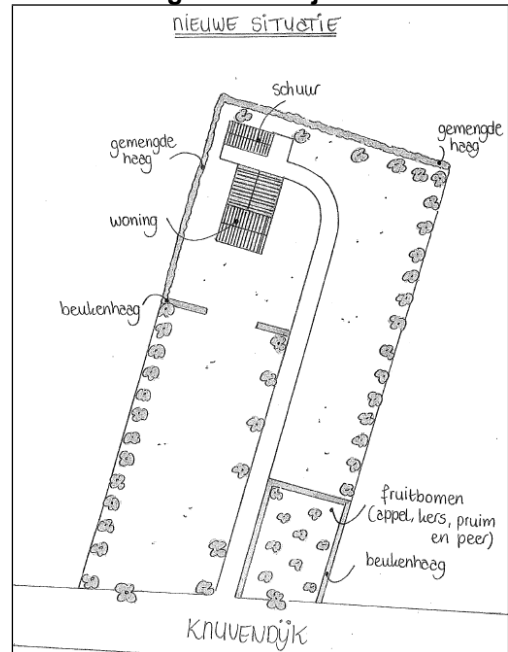
Erfinrichting Middeldijk 21

Omdat de Knuvendijk 3 al een woonbestemming heeft wordt daarvoor alleen geregeld dat het te slopen oppervlak niet opnieuw kan worden gebouwd na de sloop.

Locatie Knuvendijk 3



Erfinrichting Knuvendijk 3



Argumenten:

1.1 De zienswijze moet worden behandeld en worden betrokken in de planprocedure.

Volgens de wet moeten zienswijzen worden behandeld en betrokken in de procedure. Daarom is de zienswijze inhoudelijk beoordeeld en voorzien van een reactie in bijgevoegde Nota van zienswijzen, inspraak en kennisgeving.

2.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Een omwonende heeft schriftelijk aangegeven bezwaren te hebben tegen de plannen. De zienswijze is beoordeeld (zie bijlage). De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De indiener heeft namelijk niet aangetoond dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening: met andere woorden: aantonen dat het plan niet voldoet aan wet- en regelgeving.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Er is gekeken naar de ruimtelijke relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is onderzoek gedaan naar: archeologie, bodem, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, het politiekeurmerk, verkeer en water. De plannen hebben geen onevenredige nadelige gevolgen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

2.3 Er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit

De percelen worden ingericht volgens de door het Oversticht goedgekeurde inrichtingsplannen. Daardoor neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

3.1 Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten.

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin diverse afspraken zijn vastgelegd waaronder kostenverhaal (zoals planschade), inrichting, gebruik en bebouwing.

Kanttekeningen

2.1 Westeinde 86 ligt nabij een LPG vulpunt

Op zo'n 80-90 meter van Westeinde 86 ligt een LPG vulpunt. Dit betekent dat het achterhuis in het invloedsgebied ligt van het vulpunt. De toename van het groepsrisico is gering aangezien de woning en het achterhuis al door twee gezinnen bewoond mogen worden. Nu wordt het achterhuis opgesplitst in twee kleine appartementen. Dit houdt een toename in van het groepsrisico die volgens ons gering is en de kans op een incident is klein. Daarnaast is de bereikbaarheid van de locatie en het LPG-tankstation voor hulpdiensten goed. Voor meer informatie verwijzen wij u naar paragraaf 3.2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio IJsselland heeft gereageerd op het voorontwerp. Naar aanleiding van de reactie zijn wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpplan. Dit plan is voor de Veiligheidsregio geen aanleiding meer geweest om te reageren.

2.2 Een omwonende heeft bezwaren tegen de vaststelling van het plan.

Zoals onder argument 2.1 al is aangegeven, blijkt uit de ingediende zienswijze niet dat er fouten zitten in het bestemmingsplan. Omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen argumenten om niet mee te werken aan het plan.

Van belang is verder, dat wij regelmatig contact hebben gehad met de omwonende. Er is gevraagd naar de wensen en er is een poging gedaan om te bemiddelen tussen de omwonende en initiatiefnemer. De initiatiefnemer wilde de omwonende tegemoetkomen door bijvoorbeeld beplanting aan te brengen op een door omwonende te bepalen plek. Dit was volgens omwonende onvoldoende die de woning op een andere locatie wilde. De aangevoerde twee mogelijke locaties zijn veel minder geschikt. De woning zou dan direct naast de woning van een andere omwonende komen te liggen (wiens uitzicht daardoor direct wordt beperkt), terwijl de huidige locatie niet eens in het zicht ligt van de woning van de indiener van de zienswijze. Ook zou daardoor het gehele aangezicht van de bestaande woning vervallen. De tweede aangedragen optie is landschappelijk minder geschikt (past niet in gemeentelijke visie) en ligt dan dichterbij het naastliggende agrarische bedrijf. De door initiatiefnemer aangedragen optie is de meest gunstige optie. E-mailcorrespondentie daarover is bijgevoegd. Ook telefonisch (en op het gemeentehuis) is contact geweest over dit onderwerp. Daarvan is alleen geen verslag gemaakt.

Verder moet worden opgemerkt dat wij als gemeente hier alleen een bemiddelende rol in hebben en geen eisende rol. Wij moeten namelijk uitgaan van het ingediende plan en dat toetsen. Als blijkt dat dit past, dan moeten we meewerken.

2.3 Tussen de ontwerp- en de vaststellingsfase zit veel tijd.

Er zit veel meer tijd tussen de fase van ontwerp en vaststelling dan normaal. Dit kwam omdat er problemen waren rond de sloop op de locatie Knuvendijk 3. Een tussenpersoon zou op die locatie de bebouwing slopen. Dit heeft de persoon ook gedaan, maar verzuimde om de asbest af te voeren. De eigenaren van de locatie wilden daarom de overeenkomst ontbinden. Als de overeenkomst ontbonden zou worden was de aanvraag voor rood voor rood niet meer haalbaar. Het minimale oppervlak zou dan niet meer behaald zijn. Inmiddels is er overeenstemming tussen initiatiefnemer en de eigenaren van de Knuvendijk 3. Het plan is weer uitvoerbaar en wordt nu weer opgepakt.

Alternatieven:

De ruimte die u heeft is niet meewerken aan het verzoek. Dit kunt u doen als het plan volgens u niet voldoet aan wet- en regelgeving. Wij zijn niet tot deze conclusie gekomen. Daarnaast is er "speelruimte" in de regels van het bestemmingsplan. De regels kunnen juist flexibeler of strikter zijn. De regels van maatwerkplannen zoals deze zijn altijd wat strikter op maat gemaakt voor het concrete plan. Omdat er eisen worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit moet worden gewaarborgd dat de investering daadwerkelijk wordt gedaan en in stand gehouden. Ook moet worden gewaarborgd dat karakteristieke bebouwing in stand wordt gehouden. Daarnaast worden ook landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd in het plan.

Financiële dekking:

Dekkingsmiddelen: leges voor de herziening zijn betaald. Eventuele planschade is afgedekt door de overeenkomst. Als er planschade wordt gevraagd, dan zijn de kosten voor de onafhankelijke adviseur wel voor rekening van de gemeente. Hiervoor is binnen de begroting voldoende budget: 4810000.

Communicatie:

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op www.dalfsen.nl.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
- De indiener van de zienswijze ontvangt de Nota van zienswijzen, inspraak en kennisgeving en wordt geïnformeerd over het verdere proces.

Bijlagen:

- 5^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21- Westeinde 86 (toelichting, regels en verbeelding);
- Nota van zienswijze, inspraak en kennisgeving;
- Geanonimiseerde correspondentie met indiener zienswijze.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 april 2015, nummer 328;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan “5^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 – Westeinde 86” van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen en het servicepunt in Nieuwleusen;

het ontwerp bestemmingsplan gedurende genoemde termijn ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.nl en de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;

er binnen deze termijn één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar is gemaakt zoals opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen, inspraak en kennisgeving;

voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, inspraak en kennisgeving;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 2 juni 2014;

er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals uiteengezet in de Nota van Zienswijzen, inspraak en kennisgeving;
2. de 5e herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Middeldijk 21 - Westeinde 86, het GML-bestand NL.IMRO.0148. BgemDlfshz5-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 2 juni 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 mei 2015.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater