

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	15e herziening bestemmingsplan buitengebied, Lemelerveldseweg 44/44A
Datum:	10 mei 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1442
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl 06 406 92 920

Voorstel:

1. De '15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Op het perceel Lemelerveldseweg 44/44A is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd bestaande uit het houden van melkvee en vleesvarkens met twee bedrijfswoningen.

De varkensschuren voldoen niet langer aan de huidige wet- en regelgeving (Besluit emissiearme huisvesting) voor het houden van vleesvarkens, waardoor deze leeg zijn komen te staan. De bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie waardoor niet langer in onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Initiatiefnemer wil deze intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigen en de schuren slopen. In ruil hiervoor wil initiatiefnemer graag een compensatiewoning terugbouwen. De wens bestaat om de melkveetak nog vijf jaar te exploiteren waarna ook deze zal worden gestaakt.

De gewenste situatie bestaat uit het behouden van de bestaande bedrijfswoning, plattelandswoning en agrarische bijgebouwen voor het melkvee (voor max. 5 jaar) en de realisatie van een compensatiewoning.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Met een herziening van het bestemmingsplan kan het plan mogelijk worden gemaakt. Via voorliggend bestemmingsplan wordt de eindsituatie (een woonbestemming met drie wooneenheden) planologisch geregeld. Op basis van het persoonsgebonden overgangsrecht kan de initiatiefnemer nog vijf jaar lang een melkveetak exploiteren. Het gaat hier om een maatwerkoplossing, omdat normaliter alle agrarische activiteiten gestaakt moeten worden op een perceel zodra Sloop voor Kansen wordt toegepast.

Over de ontwikkelingen bent u eerder geïnformeerd via een [raadsmemo over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan](#).

Argumenten:

1.1a De ontwikkeling sluit wel aan bij de visie binnen het beleid en de missie en visie van de gemeente Dalfsen

De missie en visie van de gemeente Dalfsen bevat drie pijlers: samenwonen, samenwerken en samenleven. Het verzoek sluit enerzijds aan bij de pijler samenwonen, door het bieden van woonruimte voor jongeren waarmee deze in het buitengebied kan blijven wonen. Anderzijds past het verzoek bij de waarden benoemd onder samenwerken, aangezien de leefbaarheid van het platteland hiermee behouden blijft. Het bieden van maatwerk past bovendien bij één van de kernwaarden van de gemeente Dalfsen, namelijk het denken in kansen en mogelijkheden. De vraag van de initiatiefnemer is hierin centraal gezet en vanuit daar is gedacht hoe en onder welke eventuele voorwaarden wij hieraan mee kunnen werken. Medewerking aan het plan sluit bovendien aan bij het doel van de beleidsregels voor ontwikkelen in het buitengebied, zoals verwoord in het beleid zelf: *'het hoofdoel (...) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar en landelijk gebied van de gemeente.'*

1.1b Maar past formeel niet binnen het beleid van de gemeente Dalfsen

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Voor dit initiatief is aansluiting gezocht bij de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen'. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren met asbest kan een extra woning gebouwd worden, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten. In dit geval is er sprake van landschapsontsierende gebouwen, de (bouw- en milieu-) rechten vervallen definitief, alle asbestdaken wordt gesaneerd en de compensatiewoning wordt op het bestaande erf gebouwd. Er wordt echter niet voldaan aan de voorwaarden van het slopen van alle landschapsontsierende bebouwing op het perceel en het staken van alle agrarische activiteiten. Maar, medewerking aan de betekent gevraagde ontwikkeling dat de initiatiefnemer meer zekerheid krijgt over zijn toekomstperspectief. Medewerking verlenen aan het initiatief zorgt ervoor dat leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen wordt tegengegaan, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert, de agrariër nog een paar jaar zijn beroep

kan uitoefenen, er woonruimte ontstaat voor de zoon van initiatiefnemer en de leefbaarheid van het platteland dus verbetert.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1) zijn de ruimtelijk relevante aspecten uitgewerkt. Door mee te werken aan het plan vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf plaats dat ten goede komt aan de landschappelijke kwaliteiten in dit deel van het buitengebied van onze gemeente. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld en er zijn twee erfinrichtingsplannen opgesteld (zie de bijlagen bij de regels). Het erfinrichtingsplan van fase 1 gaat over de situatie waar de varkenstak gesaneerd wordt en over de locatie de compensatiewoning gebouwd wordt. Het erfinrichtingsplan heeft een geldigheidsduur van vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Na deze vijf jaar moet worden voldaan aan het erfinrichtingsplan voor fase 2, waarbij de melkveetak gesaneerd moet zijn. Het ruimtelijk kwaliteitsplan en de erfinrichtingsplannen voor de twee fases, voorzien in beide fasen in een goede ruimtelijke inpassing en daarover is positief geadviseerd door de ervenconsulent van het Oversticht. De bouw en milieumogelijkheden op het perceel worden op slot gezet. Zo zal het in de toekomst niet mogelijk zijn om meer bedrijfsgebouwen te herbouwen of opnieuw een agrarisch bedrijf te starten. Dit is zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk vastgelegd (zie ook **kanttekening 1.3**).

1.3 Er is één extra voorwaardelijke verplichting opgenomen om bodemsanering te eisen

Uit het verkennend bodemonderzoek bleek dat er ter plaatse van de bovengrondse dieseltank een sterke verontreiniging met minerale olie in de vaste bodem is geconstateerd. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe nader onderzoek uitgevoerd. Het milieukundig bureau adviseert om de aangetoonde verontreiniging met minerale olie onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden moet een beknopt plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag (Gemeente Dalfsen/Omgevingsdienst IJsselland). Dit plan van aanpak is ook opgesteld en als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat initiatiefnemer eerst conform het plan van aanpak de bodemverontreiniging moet (laten) saneren, voordat de compensatiewoning gebouwd en in gebruik genomen mag worden.

1.4 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het plan is voorgelegd aan de provincie en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Zij hebben geen negatieve reactie gegeven op de plannen. Ten tijde van het principeverzoek hebben beide partijen akkoord gegeven op het plan. In het geval van het Waterschap was de eis een aantal zaken op te nemen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Dit is in dit geval gebeurd.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 15^e herziening buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44 heeft van 2 maart tot en met 12 april ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van zes weken zijn er geen zienswijzen ontvangen.

1.6 en 2.1 Het kostenverhaal is verzekerd en de uitvoering van het plan is geborgd.

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is het kostenverhaal verzekerd. De legesverordening is van toepassing op dit plan en eventuele planschade kan door de gemeente worden afgewenteld naar de initiatiefnemer. Daarnaast is in de ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd dat de plannen worden uitgevoerd volgens het inrichtingsplan. Hiermee is de kwaliteit van de ontwikkeling geborgd.

2.2 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen. Het kostenverhaal is geregeld via een ontwikkelingsovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde plan

Eenieder kan beroep instellen bij de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het bestemmingsplan pas in werking na uitspraak van de voorzitter van de Raad van State. Gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend wordt de kans dat dit gebeurd klein geacht maar kan niet worden uitgesloten.

1.2 Er kunnen meer agrariërs met een gemengd agrarisch bedrijf vragen om een dergelijke maatwerkoplossing

Omdat de ontwikkeling niet volledig past binnen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen', onderdeel Sloop voor Kansen, kan er een precedent uitgaan van medewerking aan het verzoek. Soortgelijke verzoeken kunnen hierna binnenkomen, waarbij uiteraard de vraag gesteld moet worden of er ooit een verzoek binnenkomt die precies dezelfde context kent. Een advies van Nysingh (huisadvocaat) in een eerder geval heeft ons al geleerd dat de kans op precedentwerking bij dergelijke verzoeken voor maatwerk nihil is. Maar, er moet bovendien afgevraagd worden of het een probleem is dat soortgelijke verzoeken binnenkomen. Meewerken aan deze bestemmingsplanwijziging, en soortgelijke verzoeken onder dezelfde voorwaarden, kan perspectief bieden voor agrariërs die ook een gemengd agrarisch bedrijf hebben en zich in dezelfde situatie bevinden. Bovendien past het bij het doel van de beleidsregels voor het buitengebied: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van leegstaande gebouwen en het leefbaar houden van het platteland.

1.3 Er moet toegezien worden op het daadwerkelijk naleven van de afspraken

Een ander risico bevindt zich op perceel niveau, namelijk de zorg dat de gemaakte afspraken zoals het staken van de melkveetak en het slopen van die agrarische bedrijfsgebouwen na vijf jaar ook daadwerkelijk nageleefd worden. De afspraken liggen vast in het bestemmingsplan en in de overeenkomst, dus deze zijn zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk vastgelegd. Beide zijn juridisch gecheckt op de houdbaarheid. Mocht het zover komen, dan kan er te zijner tijd op gehandhaafd worden.

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit is alleen mogelijk als u daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen heeft. U kunt bijvoorbeeld besluiten om alleen aan dergelijke verzoeken medewerking te verlenen als alle landschapsontsierende bebouwing direct gesloopt wordt én alle agrarische activiteiten gestaakt worden. Met inachtneming van de harde eis die dan gesteld wordt, kan er conform het beleid voldaan worden aan alle voorwaarden. Daarmee is het ook niet noodzakelijk om de vijf jaar af te wachten tot alles weg is, maar dient dit in een keer te gebeuren. Het risico hiervan is dat initiatiefnemer afhaakt en niet langer wenst mee te doen aan de regeling. Hierdoor blijven alle agrarische bedrijfsgebouwen naar alle waarschijnlijkheid staan waardoor er kans is op leegstand en verval van de schuren.

Duurzaamheid:

Door het slopen van de landschap ontsierende bebouwing en het bouwen van een compensatiewoning hiervoor in de plaats wordt duurzaam gebruik gemaakt van de schaarse ruimte in Nederland. Bebouwing op deze locatie is niet nieuw, wel wordt de uitstraling van het gebied verbeterd.

Financiële dekking:

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd en wordt eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. De leges voor het in behandeling brengen van een bestemmingsplanprocedure zijn bij initiatiefnemer in rekening gebracht.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en in het Gemeenteblad.

- De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl
- Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

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. Toelichting en regels bestemmingsplan
2. Verbeelding bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

De burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2022, nummer 1442;

overwegende dat:

- de '15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44' is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de '15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44' van 2 maart 2022 tot en met 12 april 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;
- er een kennisgeving is verstuurd naar Provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta;
- er nog één wijziging in de regels van het bestemmingsplan is doorgevoerd en opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, waarbij een voorwaardelijke verplichting die bodemsanering eist is opgenomen;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBT-versie van 4 november 2021;
- de '15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44' is vervat in een bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz15-vs01
- de '15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44' 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 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. De '15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 juni 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater