

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Chw 4e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen
Datum:	20 april 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	776
Informant:	J. Klink j.klink@dalfsen.nl (0529) 488 297

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
2. Het 4<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd vast te stellen.
3. De Provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken (artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding:

In mei 2017 is gestart met het 4<sup>e</sup> verzamelplan buitengebied. Ontwikkelingen in het buitengebied waarvoor een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nodig is worden hierbij gebundeld behandeld en in één aanpassing van het bestemmingsplan opgenomen. In het 4<sup>e</sup> verzamelplan zijn dertien ontwikkelingen opgenomen:

- 1 Meeleweg 108 Nieuwleusen, van Agrarisch naar Wonen.
- 2 Kringsloot-West 32 Dalfsen, van Agrarisch naar Wonen. Daarnaast gedeeltelijke sloop en nieuwbouw bebouwing.
- 3 Motorcrossterrein De Broekhuizen Dalfsen, opslag schuur bouwen (120m<sup>2</sup>)
- 4 Zwembadlaantje 1 Dalfsen, boerderijkamers en groepsaccommodatie.
- 5 Marshoekersteeg 17A Dalfsen, karakteristieke schuur met woonmogelijkheid op de verdieping.
- 6 Meeleweg 93 Nieuwleusen, sloop van 975 m<sup>2</sup> schuur, 1 compensatie woning.
- 7 Landweg 2 Lemelerveld, sloop van 4.100 m<sup>2</sup> schuur, 4 compensatiewoningen.
- 8 Vilstersedijk 17A Lemelerveld, sloop van 2.860 m<sup>2</sup> schuur, en 2 compensatiewoningen en het behouden van een schuur voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.
- 9 Slagweg 9 Dalfsen, van Agrarisch naar Wonen.
- 10 Poppenallee 20 Dalfsen, van Agrarisch naar wonen met caravanstalling en B&B mogelijkheden.
- 11 Poppenallee 13- De Hooigraven 3 Dalfsen, bouw van een schuur van 720 m<sup>2</sup> voor transportbedrijf (binnen het bestemmingsvlak), aanpassing vorm bestemmingsvlak, compensatiesloop van 794 m<sup>2</sup> op het perceel De Hooigraven 3, de inzet van 74 m<sup>2</sup> voor bedrijfsverbetering van het agrarische bedrijf aan De Hooigraven 3 en het verder op slot zetten van dit agrarische bedrijf.
- 12 Wagteveldweg 5-7 – Maneweg ong., rood voor rood en inzet 37 m<sup>2</sup> voor een schuilstal voor recreanten en vee.
- 13 Leemculeweg 3B, aanpassen bestemmingsvlak wonen.

In dit 4<sup>e</sup> verzamelplan is ook een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Ook is er een experiment in het kader van de Crisis en Herstelwet mogelijk voor bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte opgenomen. Het gaat hier om het stimuleren van hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Het experiment loopt nog door tot in het 5<sup>e</sup> Verzamelplan omdat een aantal zaken meer tijd hebben gevegd om uit te werken. Daarover wordt u later uiteraard geïnformeerd. *In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is een overzicht opgenomen van de ontwikkelingen en wijzigingen die in het 4<sup>e</sup> verzamelplan zijn opgenomen, waaronder ook een korte uitleg over het experiment "vrijkomende agrarische bebouwing".*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aan u aangeboden.

### Argumenten:

*1.1 De vier over het ontwerp 4<sup>e</sup> verzamelplan ingediende zienswijzen zijn voor het grootste deel ongegrond of worden verwerkt.*

Het ontwerp van het 4<sup>e</sup> verzamelplan heeft van 28 februari tot en met 10 april 2018 ter inzage gelegen. Op 13 maart 2018 is er een inloopbijeenkomst gehouden. Binnen de termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is buiten de termijn ontvangen. De zienswijzen gaan over de volgende plannen/ambtelijke wijzigingen:

- **Veldweg 18a (zienswijze 1):** de zienswijze heeft betrekking op de ambtelijke correctie van het oppervlak van het agrarische bouwperceel. Op verzoek van initiatiefnemers is dit agrarische bouwperceel in 2011 bevroren zodat een ander agrarisch bouwperceel uitbreidingsruimte hield. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan waarvan de voorbereiding ook in 2011 is gestart, is abusievelijk geen rekening gehouden met de bevroering van dat bouwperceel. Dit wordt in het 4<sup>e</sup> Verzamelplan gecorrigeerd. Indieners zijn het er niet mee eens dat we deze fout herstellen en willen wel weer een volledig bouwperceel. Dit wijkt af van hetgeen privaatrechtelijk is afgesproken en zou zorgen voor verstening van het buitengebied (dan zouden er twee agrarische bouwpercelen zijn met volledige bouwmogelijkheden in plaats van één volledig bouwperceel). De zienswijze wordt daarom niet overgenomen.

- **VAB en begripsbepaling (zienswijze 2):** Indiener van de zienswijze geeft aan dat de nieuwe mogelijkheden binnen de agrarische bestemming die bij recht toe zijn gestaan niet ruim genoeg zijn. Naar aanleiding van de zienswijze is in ambtelijk overleg aangegeven welke ruimere mogelijkheden er nu zijn opgenomen waardoor maatwerk mogelijk is. Na deze uitleg heeft indiener aangegeven dat de zienswijze in principe niet verder behandeld hoeft te worden. Volledigheidshalve is de zienswijze en beantwoording nog wel opgenomen. Het tweede punt richt zich op de begripsbepaling van paardenbak. Volgens de indieners is de afmeting 20 bij 40 meter te klein omdat vanaf Z-dressuur gewerkt wordt met de afmetingen 20 bij 60 meter. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.
- **Poppenallee 13 (zienswijze 3):** Indiener vindt dat het bedrijf Brouwer Transport niet thuis hoort op deze plek. Het bedrijf is echter al jaren gevestigd op een perceel met een passende bestemming. Dit bestemmingsplan breidt het bestemmingsvlak niet uit, uitsluitend de vorm van het vlak is aangepast. Verder voorziet dit bestemmingsplan niet in de uitbreiding van het bedrijf zelf, maar wel in de uitbreiding van de bebouwing. Door de nieuwe schuur kunnen de bestaande vrachtwagens binnen gestald worden. Dit is voor de ruimtelijke kwaliteit (en voor de vrachtwagens zelf) zeer wenselijk. Indiener vraagt zich af hoe een deel van het terrein waar illegaal bomen zijn gekapt toch een bedrijfsbestemming krijgt. Dit is mogelijk door het aanpassen van het bestemmingsvlak waarbij het oppervlak niet toeneemt. Verder is er ongeveer 850 m<sup>2</sup> van het bosperceel in gebruik genomen. Ter compensatie wordt 1480 m<sup>2</sup> nieuw bos ingeplant. De provincie en de ervenconsulent hebben hierover positief geadviseerd. De indiener geeft verder aan dat er mogelijk een illegale dijk zou zijn gerealiseerd. Indien dit in strijd is met het bestemmingsplan is dat een kwestie van handhaving, wat geen onderdeel uitmaakt van deze procedure. Tot slot geeft indiener aan dat door de uitbreiding meer verkeer en meer geluid wordt verwacht. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in de uitbreiding van het bedrijf zelf, daarom is geen extra verkeer te verwachten. Ook blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de nieuwe schuur waarin in het bestemmingsplan wel voorziet juist een positief effect heeft op het geluid op de omgeving. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.
- **Motorcrossterrein (zienswijze 4):** deze zienswijze is ruimschoots buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijze vindt nog wel overleg plaats met omwonenden.

In de Bijlage Nota van Zienswijzen en Kennisgeving is een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen, met de reactie van de gemeente opgenomen.

#### *1.2 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen de plannen*

Het ontwerp bestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan de overheidsinstanties. Van de provincie Overijssel, het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio IJsselland hebben we een reactie ontvangen. Naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio is in de toelichting een paar kleine aanpassingen gedaan. Een samenvatting van de reacties is opgenomen in hoofdstuk 1.3 van de Nota Zienswijzen en Kennisgeving.

#### *2.1 Dertien opgenomen ontwikkelingen zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

De dertien initiatieven die zijn aangemeld en zijn opgenomen in het verzamelplan zijn allemaal voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een kort inzicht in de plannen is opgenomen in Bijlage 2 bij dit voorstel. Daarbij is een hyperlink naar de betreffende ruimtelijke onderbouwingen uit het ontwerpbestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) opgenomen.

De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting van het 4<sup>e</sup> verzamelplan opgenomen.

#### *2.2 In het ontwerp bestemmingsplan was voor De Hooigraven 3 nog niet het juiste oppervlak op de digitale verbeelding vermeld en zijn afspraken gemaakt met een omwonende.*

Tijdens de zienswijzeperiode is gebleken dat op de digitale verbeelding van De Hooigraven 3 niet was verwezen naar het maximum oppervlak van het bouwperceel. Dit is verwerkt op de digitale verbeelding en het juiste oppervlak aan bebouwing is verwerkt in de regels. Verder is naar aanleiding van overleg met een omwonende afgesproken, dat toekomstige uitbreidingen van de bebouwing nabij de woning moet worden gerealiseerd (en niet direct achter het perceel van de betreffende omwonende). Verder is bij de afwijkingsbevoegdheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven in artikelen 3, 4 en 5 nog een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd (schrijffouten en aansluiten bij huidige plansystematiek).

### *3.1 Wettelijk is bepaald dat de provincie in moet stemmen met versnelde publicatie*

Wettelijk krijgt de provincie zes weken de tijd om te reageren op een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan. Omdat het hier gaat om wijzigingen die beter regelen wat er al was opgenomen in vastgestelde plannen is er geen strijd met provinciale belangen. Wel moet de provincie instemmen met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan binnen deze 6 weken. Hierover is vooroverleg geweest met de provinciale diensten.

### *4.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Omdat voor alle opgenomen initiatieven vooraf ontwikkelingsovereenkomsten zijn afgesloten is het verhalen van kosten met een exploitatieplan niet nodig. De overige wijzigingen (ambtshalve) zijn bedoeld om de feitelijke situatie goed te bestemmen en zijn daarmee ook geen ontwikkelingen waarvoor een exploitatieplan nodig is.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Een eventueel tijdens de beroepstermijn ingediend verzoek om schorsing heeft effect voor het gehele plan.*

Een bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Dit tenzij er in de termijn een voorlopige voorziening (schorsing) wordt gevraagd. Dan treedt het gehele bestemmingsplan pas in werking na uitspraak van de voorzitter van de Raad van State. Als er dus voor één initiatief een dergelijk verzoek wordt gedaan kan dit effect hebben op alle initiatieven. De kans dat dit gebeurt is in dit geval aanwezig omdat er zienswijzen zijn ingediend. Aan de indieners van de zienswijzen wordt in ieder geval dit effect aangegeven en ook gevraagd om bij het indienen van beroep en een voorlopige voorziening duidelijk aan te geven om welk deel van het bestemmingsplan het gaat om zo zoveel mogelijk de effecten voor de andere deelnemers te beperken.

## **Alternatieven:**

De dertien opgenomen initiatieven kunnen ook afzonderlijk van elkaar in een herziening van meerdere bestemmingsplannen opgenomen worden. Dit is echter niet efficiënt en had in dit geval dertien raadsvoorstellen ingehouden.

Het is mogelijk om per initiatief of aanpassing een afweging te maken of de betreffende verbeelding en regels (eventueel gewijzigd) vast worden gesteld. Daarom zijn voor de verschillende initiatieven ook afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen en verbeeldingen opgenomen. Omdat in sommige gevallen ook specifieke regels voor een bepaald initiatief zijn opgenomen kan het zijn dat ook deze dan gewijzigd vastgesteld moeten worden. Indien de raad een initiatief niet wil vaststellen of nog wil wijzigen is het goed om dit bij de behandeling in de commissie kenbaar te maken. Een mogelijk voorstel of amendement hiervoor kan dan juridisch goed voorbereid worden. In dit geval is echter geen aanleiding om een initiatief uit het plan te halen voor de vaststelling.

## **Duurzaamheid:**

Alle plannen dragen bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Met de toepassing van rood voor rood of hergebruik van voormalige agrarische bebouwing op diverse percelen wordt verpaupering van schuren voorkomen en een goede landschappelijke invulling aan de erven geven. Ook het toekennen van passende functies en het

faciliteren van bedrijven in het buitengebied geeft een toekomstgerichte invulling en een impuls aan de plattelandseconomie.

In de ruimtelijke onderbouwingen die bij de verschillende plannen horen is een specifieke duurzaamheidsparagraaf opgenomen (Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan). Bij de vergunningverlening voor uitvoering van de projecten zal voorlichting over duurzaam bouwen worden gegeven.

**Financiële dekking:**

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De leges voor deelname aan het verzamelplan zijn al betaald en dekken de kosten van het 4<sup>e</sup> verzamelplan. In ontwikkelingsovereenkomsten is vastgelegd met de verschillende aanvragers dat zij eventuele planschade voor hun deel van het 4<sup>e</sup> verzamelplan moeten betalen.

**Communicatie:**

- Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (voor de woning Marshoekersteeg 17A) worden gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl).
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

**Vervolg:**

Na toestemming van de Provincie Overijssel voor versnelde publicatie ligt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Als er in deze termijn niet wordt verzocht om een voorlopige voorziening te treffen treedt het verzamelplan in werking en kunnen aanvragers hun benodigde omgevingsvergunningen aanvragen. Ook de aangepaste regelingen en verordeningen treden in werking op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**Bijlagen:**

1. Overzicht van opgenomen wijzigingen en plannen in het 4<sup>e</sup> verzamelplan (met per plan een hyperlink naar de ruimtelijke onderbouwing op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))
2. Nota van zienswijzen en kennisgeving
3. Toelichting en regels van 4<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen (exclusief bijlagen die zijn te raadplegen via het ontwerpbestemmingsplan op ruimtelijke plannen: [bijlagen bij regels](#) en [bijlagen bij toelichting](#)) en liggen bij de griffie ter inzage.
4. Verbeelding van het 4<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

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. 1 mei 2018, nummer 776;  
overwegende dat:

- in het Chw 4<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen meerdere plannen zijn opgenomen die zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- in het Chw 4<sup>e</sup> verzamelplan ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen die dienen om het bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen actueel te houden;
- het Chw 4<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen van 28 februari tot en met 10 april 2018 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend zoals opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Zienswijzen en Kennisgeving;
- er één zienswijze buiten de termijn is ontvangen.
- voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en kennisgeving, die hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;
- er ambtshalve nog een aantal verbeteringen in de regels zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp 4<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied die zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en kennisgeving die hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;
- het college van B&W op 8 mei 2018 een Hogere Grenswaarde geluidhinder heeft vastgesteld voor de woning aan de Marshoekersteeg 17A;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBT-versie van 22 februari 2018 ;
- 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 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25 lid 2 en artikel 55 lid 1 Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis en herstelwet;

### b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
2. Het Chw 4<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.4eVerzamelplanBG-vs01, met daarin de daarbij bijbehorende toelichting en de bijlagen langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. De Provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken (artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 juni 2018.  
De raad voornoemd,

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

de griffier,  
drs. J. Leegwater