

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	15 ^e herziening BP Kernen, Hoek Pastoriestraat-Pleijendal (Gruthuske)
Datum:	21 december 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1391
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. Het bestemmingsplan '15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal' gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding:

De gemeente is eigenaar van de grond van de inmiddels gesloopte peuterspeelzaal, het Gruthuuske, in Dalfsen. Samen met het huidige kantoor van woonzorgcentrum Rosengaerde vormen deze percelen de herontwikkelingslocatie op de hoek van de Pastoriestraat en het Pleijendal. Op een later moment wordt ook het kantoor van Rosengaerde gesloopt. Op de locatie is ruimte voor appartementen en eventuele vervangende kantoorruimte.

In de Prestatieafspraken met woonstichting Vechthorst is vastgelegd dat zij de gemeentelijke locatie mogen herontwikkelen. Ook is de bedoeling dat zij de locatie van het kantoor van Rosengaerde overnemen. Om tot ontwikkeling over te kunnen gaan moet Vechthorst eigenaar worden van de locatie. Over de voorwaarden van grondoverdracht en herontwikkeling zijn afspraken vastgelegd tussen de gemeente en Vechthorst. Daarin is onder andere opgenomen dat er maximaal 25 (zorg) woningen gerealiseerd mogen worden.

Om een woningbouwplan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Volgens het proces voor inbreidingslocaties is daarom in 2019, na participatie met de omgeving, een stedenbouwkundige visie aan de raad voorgelegd en is deze vastgesteld. Op basis van deze visie is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is de juridische basis voor de verdere ontwikkeling van het appartementengebouw vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf eind augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Dat heeft geleid tot enkele beperkte aanpassingen in het bestemmingsplan. De volgende stap om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Argumenten:

1.1. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan

Het ontwerp van 15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal', heeft van 21 september 2021 tot en met 3 november 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van zes weken zijn twee zienswijzen ontvangen. In bijgevoegde Nota van Zienswijzen zijn ze samengevat en van een reactie voorzien. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen op enkele onderdelen aangepast. Zo wordt op de verbeelding de aanduiding 'zorgclusterwoningen' opgenomen. Datzelfde geldt voor de regels. Hierdoor kunnen zorgwoningen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden getoetst aan regels die gelden voor zorgwoningen. Ook wordt in de regels de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat zorgwoningen moeten voldoen aan de eisen die de gemeente aan zorgwoningen stelt. Verder wordt op verzoek van een van de reclamanten het bouwvlak verkleind waardoor het bouwvlak van voorliggend bestemmingsplan niet grenst aan de perceelgrens van reclamant. Verder zijn enkele tekstuele aanpassingen verricht in het bestemmingsplan.

1.2. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het plan is besproken met zowel de provincie als met het waterschap. Beide instanties kunnen instemmen met het plan. Het waterschap heeft als voorwaarde gesteld dat er voldoende waterberging aanwezig dient te zijn. In de regels van het bestemmingsplan is daarom de voorwaardelijke verplichting opgenomen om bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van het bouwplan aan te tonen dat het plan voorziet in voldoende mogelijkheden om het hemelwater op te vangen.

2.1. 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 zijn de ruimtelijk relevante aspecten uitgewerkt.

2.4 Het plan past binnen ruimtelijk beleid en voorziet in een vraag

In Dalfsen is een grote behoefte aan appartementen in het algemeen en senioren in het bijzonder. Dit geldt voor zowel koop- als huurappartementen. In deze ontwikkeling gaat het over huur. De eerder vastgestelde stedenbouwkundige visie spreekt zich niet uit welk type appartementen wordt gerealiseerd; dit kunnen zowel reguliere appartementen zijn als wonen met zorg. Voorliggend bestemmingsplan, dat opgesteld is na instemming met de stedenbouwkundige visie, is voorzien van een zogenaamde flexibiliteitsbepaling voor wonen met zorg.

In de Notitie Inbreidingslocaties, die de raad heeft vastgesteld voor locaties zoals deze, staan criteria voor herontwikkeling benoemd. Zo moet sprake zijn van een ruimtelijk knelpunt. Hier is volgens de notitie sprake van als een bestaand gebouw zijn functie verloren heeft en herontwikkeling een passende nieuwe functie kan geven. Daar is in dit geval sprake van.

3.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen indien de koopovereenkomst wordt vastgesteld. Het kostenverhaal is daardoor op een andere wijze geregeld (artikel 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening). Met het ondertekenen van de koopovereenkomst, tekent u een overeenkomst waarin is opgenomen dat de koper van de locatie (woonstichting Vechthorst) alle kosten voor de verdere planontwikkeling voor haar rekening neemt.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde plan

Een ieder 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.

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit is alleen mogelijk als u daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen heeft, eventueel aangevuld met opmerkingen over het doorlopen participatieproces. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt voldoende dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om niet mee te werken aan het plan. Daarnaast is in de toelichting onder het kopje "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" opgenomen dat en hoe met omwonenden over het plan is gesproken. Ook zijn de stappen ten aanzien van het participatietraject over de architectonische uitwerking (beeldkwaliteit) in het kader van het ontwerpbestemmingsplan inzichtelijk gemaakt en met de Raad gedeeld. Hieruit blijkt dat ook na vaststelling van het bestemmingsplan de participatie, in samenspraak met Vechthorst, een vervolg krijgt.

Duurzaamheid:

Het doel van de initiatiefnemers is het duurzaam ontwikkelen van een toekomstbestendig gebouw en een duurzame inrichting van het omliggende terrein.

Financiële dekking:

Er is een koopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd en wordt eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Dalfsen. 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. Woonstichting Vechthorst wordt rechtstreeks op de hoogte gesteld van uw besluit.

Vervolg:

Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde en gewijzigde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder 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. De initiatiefnemer kan dan een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen indienen. Ten behoeve van het plan wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan dit beeldkwaliteitplan, het beeldkwaliteitplan wordt aan de raad voorgelegd.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen en kennisgeving.
2. Toelichting herziening bestemmingsplan
3. Bijlagen bij de toelichting herziening bestemmingsplan
4. Regels herziening bestemmingsplan
5. Bijlagen bij de regels herziening bestemmingsplan
6. Verbeelding herziening bestemmingsplan

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. 21 december 2021, nummer 1391;

overwegende dat:

- de '15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal' is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de '15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal' van 21 september 2021 tot en met 3 november 2021 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 twee zienswijzen zijn ingediend;
- dat er door de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta een reactie op het plan is ingediend;
- wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van deze reacties wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en kennisgeving, die onderdeel uit maakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- er naar aanleiding van de zienswijzen enkele aanpassingen zijn gedaan in de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan '15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal' die zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBT-versie van 9 december 2021;
- de '15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal' is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.DKernen2016hz15-vs01;
- de '15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal' 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. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. De '15e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen Hoek Pastoriestraat - Pleijendal' gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 januari 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater