

## Raadscommissievoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Vaststelling 1e herziening 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Baarsmastraat 25'
Datum:	13 maart 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	748
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving van februari 2018;
2. De 1<sup>e</sup> herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Baarsmastraat 25" ongewijzigd vast te stellen;
3. De grondexploitatie behorende bij deze bestemmingsplanherziening vast te stellen.

### **Inleiding:**

Ontwikkelaar Loostad BV gaat op de locatie Baarsmastraat 25 maximaal 12 grondgebonden woningen realiseren. Om deze woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen, moet de huidige bestemming “Maatschappelijk” worden gewijzigd in “Wonen”. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening opgesteld. De invulling van het perceel is besproken met de omwonenden en de overheidsinstanties.

Het ontwerpbestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Baarsmastraat 25” heeft van 10 januari 2018 tot en met 20 februari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Wij stellen u voor de procedure te vervolgen en de bestemmingsplanherziening vast te stellen.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Zienswijze geen reden om planherziening aan te passen*

Uit de Nota van Zienswijzen en kennisgeving blijkt dat de zienswijze betrekking heeft op de aantasting van de privacy en de vermindering van lichtinval. Bezwaarmakers hebben geen bezwaren tegen het feit dat er woningen worden gebouwd op de locatie Het Kleine Veer. Ze wisten namelijk dat dit zou gaan gebeuren toen ze hun woning Bruinleeuwstraat 14 in oktober 2015 kochten. Ze willen echter graag weten hoe de nieuw te bouwen woning aan de westzijde van hun woning qua vertrekken wordt ingedeeld en waar dan de raampartijen komen. Deze punten hebben geen betrekking op de bestemmingsplanherziening. De zienswijze geeft dan ook geen reden om de bestemmingsplanherziening aan te passen. Op 1 maart 2018 hebben ontwikkelaar Loostad BV en een ambtelijk vertegenwoordiger van de gemeente een gesprek gehad met bezwaarmakers. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de invulling van de bouwkegel van de nieuw te bouwen woning aan de westzijde van hun woning Bruinleeuwstraat 14. Het geanonimiseerde verslag van dit gesprek is bijgevoegd.

#### *1.2 Provincie en waterschap gaan akkoord*

De bestemmingsplanherziening is voor een overlegreactie toegezonden aan de Provincie en het waterschap. Deze overlegpartners hebben geen opmerkingen over de bestemmingsplanherziening en gaan hiermee akkoord.

#### *2.1 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 uw 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. Korthedshalve verwijzen wij u hierbij naar de bijgevoegde bestemmingsplanherziening waarin deze onderwerpen worden behandeld.

#### *2.2 Meerdere keren overleg geweest met omwonenden*

Er zijn verschillende inloop- c.q. informatiebijeenkomsten gehouden voor de omwonenden van de betreffende locatie. De samenvatting van de bijeenkomst van 16 mei 2017 (waarin verwezen wordt naar de bijeenkomst van 11 april 2017) is bijgevoegd. Naar aanleiding hiervan is het oorspronkelijk geplande aantal woningen (14) terug gebracht naar 12. Verder hebben de ontwikkelaar en een ambtelijk vertegenwoordiger van de gemeente naar aanleiding van de inloop-/informatieavond van 16 januari 2018 naast een gesprek met de indiener van de zienswijzen nog een apart gesprek gehad met de eigenaren/bewoners van het perceel Baarsmastraat 24. Het geanonimiseerde verslag van dit gesprek is eveneens bijgevoegd. Naar aanleiding van het overleg met de omwonenden hebben wij

besloten om de ontwikkelaar aan de noordzijde van het plangebied twee keer een twee onder één kap woning te laten bouwen in de Baarsmastraat (zie invulling perceel model optie 2).

### *3.1 Grondexploitatie laat positief resultaat zien*

Voor deze bestemmingsplanherziening is een grondexploitatie opgesteld, omdat de gemeente eigenaar is van het betreffende perceel en dit gaat verkopen aan ontwikkelaar Loostad BV. De grondexploitatie laat een positief resultaat zien. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Er kan beroep tegen uw besluit worden ingesteld.*

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd een zienswijze in te dienen kunnen beroep tegen uw besluit instellen bij de Raad van State. Als dit gebeurt, zal alleen het gedeelte waartegen dit beroep is ingediend niet in werking treden. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

### **Alternatieven:**

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd en kan er geen woningbouw plaatsvinden.

### **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. In de ontwikkelingsovereenkomst met ontwikkelaar Loostad BV zijn hierover afspraken gemaakt.

### **Financiële dekking:**

Voor het volgen van een planologische procedure worden legeskosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer legt in overleg met de gemeente binnen het plangebied ook de openbare voorzieningen aan. Deze openbare voorzieningen worden na goedkeuring door de gemeente overgedragen als openbaar gebied aan de gemeente.

### **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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
3. Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

### **Vervolg:**

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de benodigde omgevingsvergunningen aangevraagd worden.

**Bijlagen:**

1. Samenvatting 2e bijeenkomst 16 mei 2017 omwonenden Het Kleine Veer (waarin verwezen wordt naar 1e bijeenkomst);
2. Invulling perceel model optie 2;
3. Verslag gesprek eigenaren/bewoners Bruinleeuwstraat 14 Dalfsen d.d. 1 maart 2018;
4. Verslag gesprek eigenaren/bewoners Baarsmastraat 24 Dalfsen d.d. 6 maart 2018;
5. Nota van zienswijzen en kennisgeving van februari 2018;
6. Grondexploitatie behorende bij de bestemmingsplanherziening;
7. Toelichting en regels 1e herziening BP Kernen gemeente Dalfsen 2016, Baarsmastraat 25;
8. Verbeelding 1e herziening BP Kernen gemeente Dalfsen 2016, Baarsmastraat 25.

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. 13 maart 2018, nummer 748;

overwegende dat:

- het ontwerp 1<sup>e</sup> herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Baarsmastraat 25” van 10 januari 2018 tot en met 20 februari 2018 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](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 één zienswijze is ingediend;
- deze zienswijze is verwerkt in een Nota van Zienswijzen en kennisgeving van februari 2018;
- voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijze wordt verwezen naar deze Nota van Zienswijzen en kennisgeving, welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden;
- de zienswijze geen aanleiding heeft gegeven om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 6 maart 2018;
- er een grondexploitatie voor de bestemmingsplanherziening is opgesteld en deze behoeft 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. Voor wat betreft de ontvankelijkheid, de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen te besluiten overeenkomstig de Nota van Zienswijzen en kennisgeving van februari 2018;
2. De 1<sup>e</sup> herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Baarsmastraat 25” en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.DKernen2016hz1-vs01 met de daarbij behorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT versie van 6 maart 2018, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. De grondexploitatie behorende bij deze bestemmingsplanherziening vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 april 2018.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
J. Leegwater MSc